



## **LAGA KRAFT**

Dnr SBN 2016/376

### **Laga kraftbesked för detaljplan för Garvaren 13 m fl, Simrishamns kommun, Skåne län**

---

Kommunfullmäktige beslutade 2020-06-15 §130 att anta detaljplan för Garvaren 13 mfl, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2020-07-08 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2020-07-10.

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

*David Tufvesson  
Planarkitekt  
Plan- och exploateringsenheten*



# Detaljplan för Garvaren 13 m fl (Skansen II) i Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län



PLANBESKRIVNING  
LAGA KRAFT 2020-07-10

Utökat planförfarande, PBL 2010:900



## INNEHÅLL

<b>Inledning</b>	<b>4</b>	<b>KONSEKVENSER</b>	<b>42</b>
<i>Handlingar</i>	4	<i>Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen</i>	42
<i>Utredningar</i>	4	<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	42
<i>Bakgrund</i>	6	<i>Risker</i>	43
<i>Syfte</i>	6	<i>VA</i>	44
<i>Plandata</i>	7	<i>Radon</i>	44
<i>Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken</i>	7	<i>Buller och vibrationer</i>	44
<i>Miljöpåverkan</i>	8	<i>Markföroreningar</i>	46
<b>Tidigare ställningstagande</b>	<b>8</b>	<i>Riksintressen</i>	47
<i>Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun</i>	8	<i>Natur</i>	47
<i>Detaljplaner</i>	8	<i>Kulturmiljö</i>	47
<i>Planprogram</i>	8	<i>Sociala konsekvenser</i>	48
<i>Övriga beslutsunderlag</i>	9	<i>Konsekvenser för fastighetsägare</i>	50
<b>Planeringsförutsättningar</b>	<b>10</b>	<i>Konsekvenser för boende</i>	50
<i>Mark och vegetation</i>	10	<i>Konsekvenser för verksamhetsutövare</i>	51
<i>Gator och trafik</i>	17	<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>	<b>53</b>
<i>Geologi</i>	17	<i>Organisatoriska frågor</i>	53
<i>Teknisk försörjning</i>	19	<i>Tekniska frågor</i>	53
<i>Hälsa och säkerhet</i>	19	<i>Radon</i>	54
<i>Störningar</i>	31	<i>Brandvatten</i>	54
<i>Kulturmiljö</i>	32	<i>Ekonomiska frågor</i>	55
<b>DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL</b>	<b>33</b>	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	55
<i>Områdets gestaltning och disposition</i>	33	<b>MEDVERKANDE</b>	<b>56</b>
<i>Användningen av mark och vatten</i>	33		
<i>Illustration</i>	36		
<i>Trafik</i>	40		
<i>Teknisk försörjning</i>	41		

# INLEDNING

## Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2019-10-24
- Plankarta med planbestämmelser, 2019-10-24
- Fastighetsförteckning, 2019-10-24
- Behovsbedömning, 2018-04-12
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2019-10-24
- Samlad bedömning, 2019-10-24
- Samrådsredogörelse, 2018-11-22
- Granskningsutlåtande 1, 2019-10-24
- Granskningsutlåtande 2, 2020-04-29
- Gatukostnadsutredning

## Utredningar

Utredningar och underlag som har legat till grund för planarbetet:

- Planprogram för Skansen, 2016-08-25
- Program samrådsredogörelse för Skansen, 2016-08-25
- Gestaltungsprogram för Skansen, Simrishamns kommun, antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2017-01-26 §14
- Garvaren 13, Simrishamns kommun, Teknisk PM Geoteknik ÅF-Infrastructure AB, 2017-10-13, Rev A 2018-02-23
- Garvaren 13, Simrishamns kommun, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), ÅF-Infrastructure AB, 2017 10-30
- Dagvattenutredning för Detaljplan för Garvaren 13 m fl (Skansen II), Sweco Environment AB, 2017-09-29
- Skansen Simrishamn - Bullerutredning inför nybyggnation, Tyréns, 2017-12-08
- Riskutredning kv Garvaren, Tyréns, 2015-04-01
- PM förtydligande om verksamheter längs Branteviksvägen, Tyréns, 2015-09-24
- Riskutredning verksamheter inom Kv Garvaren, Tyréns, 2015-11-19
- PM Bemötande av Länsstyrelsens yttrande, Riskutredning Kv Garvaren, Tyréns, 2016-11-21
- PM Uppdatering Ammoniakberäkningar, Kv Garvaren, Simrishamn, Tyréns, 2017-12-21
- Meddelande angående arkeologisk förundersökning inom fastigheten Garvaren 13, fornlämning Simrishamn 46, Simrishamns kommun, Länsstyrelsen, Dnr 431-3663-2017, 2017-05-12
- Österlenarkeologi rapport 2016:19
- Beslut arkeologisk förundersökning 2017-03-23
- Österlenarkeologi rapport 2017:10
- Översiktlig bedömning av naturmiljö på fastigheten Garvaren 3, Kommunekolog, Simrishamns kommun, 2016-11-10
- Kompensationsåtgärder för groddjur i samband med exploatering på fastigheterna Garvaren 3 (del av) och Simris 2:1, Kommunekolog, Simrishamns kommun, 2017-08-29
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Fd Ehrnberg och son Läderfabrik, 2011-02-23 WSP
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning Fd Ehrnberg och son Läderfabrik, 2011-10-28 WSP
- PM - Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Fd Ehrnberg och son Läderfabrik, Simrishamn, 2013-02-01 WSP
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Fd Ehrnberg och son Läderfabrik, Simrishamn, 2013-02-01 WSP
- AB Svenska Sika, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Garvaren 8, Simrishamn, 1997-01-27 J&W
- AB Svenska Sika, Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Kv Garvaren 8 i Simrishamn, 1997-06-27 J&W
- SIFAB, Miljö- och geoteknisk

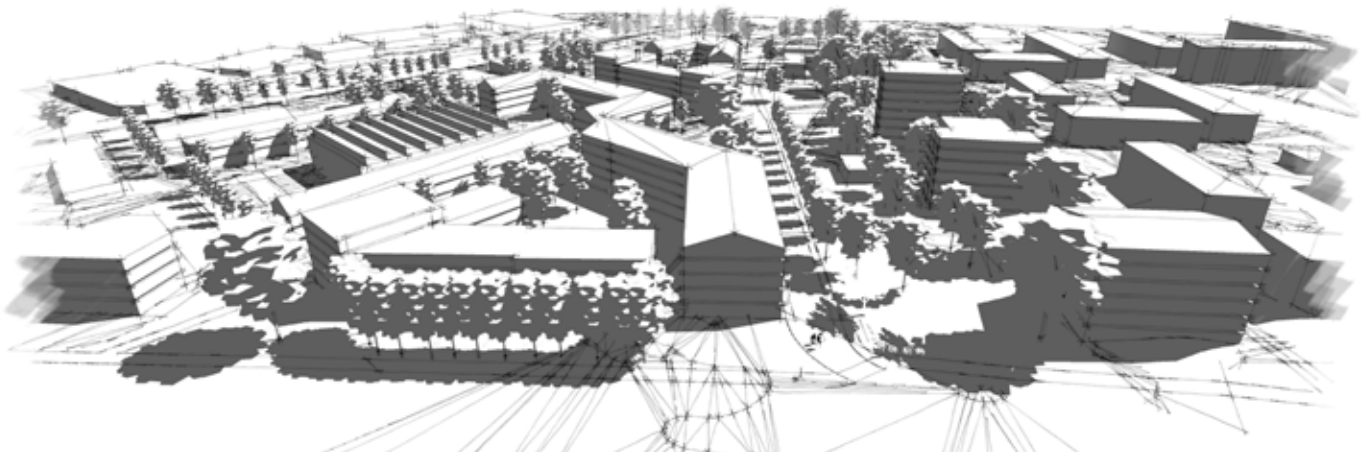
- markundersökning inom kv. Garvaren i Simrishamn, 1997-08-20 J&W
- MIFO 1 undersökning, Fd Industrideponi på Garvaren 3 och del av Garvaren 13, 2009-10-23
- Miljöteknisk markundersökning, Garvaren 3 och 13, 2015-02-20 Tyréns
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Garvaren 3, Simrishamn, 2015-12-18 Tyréns
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1, Simrishamn, 2016-02-01 Tyréns
- Riskbedömning av område inom Simrishamn 3:1, Simrishamn, 2016-10-07 Tyréns, rev. 2016-10-14
- MUR och PM Geoteknik, Del av Skansen, Simrishamn, 2016-08-30 Tyréns
- Efterbehandlingsrapport, Efterbehandling av båtuppställningsplats i Simrishamn, 2017-07-05 Tyréns
- Efterbehandling Dagvattenmagasin (område väster om Garvaren 7) Simrishamns kommun
- Miljöteknisk markundersökning Garvaren 7, 2018-05-15 Tyréns
- Miljöteknisk markundersökning Garvaren 13, 2018-04-16 Tyréns.
- Sammanställning av skrivelser angående deponin på Garvaren 3 mm. 1979-1982. Hälsovårdskontoret, Länsstyrelsen mfl.
- Sammanfattning Skansenområdet, 2018-11-07, Tyréns
- Riskutredning Brandfarlig gas - Garvaren 7, 2019-04-05, Tyréns
- PM Risk - Idrottsverksamhet längs med Branteviksvägen, 2019-05-17, Tyréns
- PM - Utredning av risk för spridning av föroreningar till Skansenområdet detaljplan etapp II, Simrishamns kommun, Relement Miljö Väst AB, 2019-07-17
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Garvaren 13 Simrishamn, 2020-04-02, Relement Miljö Väst AB
- Översiktlig undersökning av byggnaden Lyckehuset inom fastigheten Garvaren 13 i Simrishamn, 2020-03-30, Relement Miljö Väst AB
- Mail - Re:Skansen, Tyréns, 2020-04-30

## Bakgrund

Simrishamns bostäder och Simrishamns näringslivsutveckling har tagit initiativ till planläggning av stadsdelen Skansen. Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-19 § 49 ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för fastigheterna Garvaren 3 och Simrishamn 3:1 m.fl. Simrishamns bostäder beslutade i samråd med kommunen 2015-05-18 att inleda arbetet med ett planprogram för att sammanställa förutsättningar och samla in synpunkter. Planprogrammet som omfattade hela Skansens industriområde var på samråd under tiden 2016-05-11 till 2016-06-15. Planprogrammet redovisade ett område för blandad bebyggelse som ger möjlighet att utveckla de obebyggda tomterna i en annan riktning samtidigt som de befintliga verksamheterna ges möjlighet att vara kvar. Det är viktigt att bevara överblicken och se hur varje detaljplan påverkar helheten då planläggningen för Skansenområdet kommer att delas upp i många mindre detaljplaner. För att skapa ett område med samhörighetskänsla och som kan ge ett mervärde utan att det behövs åtgärder i efterhand togs Gestaltungsprogram för Skansen fram som antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2017-01-26 §14.

Detaljplan för etapp I – som medger tre punkthus vann laga kraft i början av 2017 och byggnation pågår.

Planbesked för del av etapp II beviljades av samhällsbyggnadsnämnden 2016-06-30 §100 för sydöstra hörnet av Garvaren 13 och 2017-01-26 §12 utökades planbeskedet till att omfatta hela etapp II. Planen har varit ute på samråd 11 juni till 27 juli 2018 och på granskning 10 december 2018 till 14 januari 2019. Under planärendets gång har det uppstått diskussioner kring fördelningen av kostnaderna för anläggandet av allmän plats varför en gatukostnadsutredning togs fram under våren 2019. Den har varit ute på samråd 29 juli till 31 augusti 2019. Socialnämnden fattade 20 juni 2019, § 106, ett inriktningsbeslut om att det inte fanns behov av äldreboende i kommunen för tillfället. Detta ledde i sin tur till att samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut 26 september 2019, §196, om att begränsa tidigare planbesked så att det inte längre ska vara tillåtet med vårdboende för äldre inom planen.



*Översikt som har tagits fram utifrån planprogrammet som visar hur Skansen kan komma att se ut i framtiden.*

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva att utveckla obebyggda delar av Skansen till blandstad och att planlägga mark för att tillgodose stadsdelens behov av gata, parkmark, parkering och dagvattenhantering, samt att skapa en gång- och cykelväg, som knyter samman de södra delarna av Simrishamn med stationen.



## Plandata

Planområdet utgör cirka 4,8 hektar. Fastigheterna som ingår i planområdet är delar av Garvaren 3, Simrishamn 2,77 och 3:1, som ägs av Simrishamns kommun samt del av Simrishamn 2:58 som ägs av Trafikverket, Garvaren 13 som ägs av Simrishamns Näringslivsutveckling AB, och del av Garvaren 11 som ägs av företag med verksamhet i området.



Ungefärligt planområde visas i gult. Planen avgränsas i väster av bostadsområden, i norr av stationsområdet, i öster av Branteviksvägen och i söder Ehrnbergsvägen, med viss påverkan av befintliga verksamheter som inte planläggs.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Enligt 3 kap i miljöbalken (MB) ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade för, med hänsyn till läge, beskaffenhet och föreliggande behov. Användning som ur allmän synpunkt medför en god hushållning ska ges företräde. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser som berör vissa områden i landet som utgör riksintresse för natur- och kulturvärden. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och miljö. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken eftersom planen medger förtätning i ett kollektivtrafiknära läge och därigenom ger förutsättningar för ett mer hållbart samhällsbyggande.



## Miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning upprättas då planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt den behovsbedömning som upprättats för planen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun

I Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns kommun, som vann laga kraft 2017-03-15, beskrivs planområdet, tillsammans med hela Skansenområdet, som ett utvecklingsområde där det förespråkas blandstad med bostads- och centrumändamål, kontor och icke-störande småskalig verksamhet.

### Detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner: Förslag till ändring av stadsplan för Garvaren mm i Simrishamn som vann laga kraft 1987-12-01, Förslag till ändring och utveckling av stadsplanen för Hamnområdet i Simrishamn som vann laga kraft 1982-09-20, samt Förslag till stadsplan för stationsområdet och del av stadsägan nr 3 i Simrishamn som vann laga kraft 1952-11-28.

#### *Stadsplan för stationsområdet och del av stadsägan nr 3 i Simrishamn*

- Område för järnvägsändamål som i dag är ruderatmark i anslutning till järnvägsspåren.
- Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

#### *Stadsplan för Hamnområdet i Simrishamn*

- Den sydvästra delen av detaljplanen som berörs av den föreslagna förändringen omfattar Branteviksvägens sträckning och områden för park eller plantering.
- Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

#### *Stadsplan för Garvaren m.m.*

- Detaljplan för Skansen Etapp I har ersatt nordvästra delen av detaljplanen.
- I sydväst ligger ett parkstråk.
- För resterande område som omfattas av gällande detaljplan medges markanvändning för industri- och småindustriändamål.
- Inom ett band närmast den allmänna platsmarken i väster tillåts småindustri med byggnadshöjd 7 meter.
- I östra delen av området tillåts industri med byggnadshöjd 10 meter.
- Industriområdet är inte fullt utbyggt.
- Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

### Planprogram

Planprogram för Skansen var på samråd 11 maj till 15 juni 2016 och 26 augusti 2016 § 116 godkände samhällsbyggnadsnämnden programsamrådsredogörelsen. Planprogrammet var en inledande del i planarbetet som syftade till att utreda planeringsförutsättningar för området och för att klarlägga kvalitéer som eftersträvas och ska tas i beaktande i det fortsatta planarbetet. Planprogrammet ger övergripande riktlinjer och en lämplig huvudstruktur för utvecklingen av Skansensområdet.

### Riksintressen

Planområdet förutsätter ianspråktagande av grönytor som ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism (4 kap 2 § MB) samt riksintresse för kustzonen (4 kap 4 § MB). Dessutom är Österlenbanan av riksintresse för järnväg (3 kap 8 § MB).

#### *Riksintresse för kustzonen (4 kap 4 § MB)*

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen som gäller för hela kustremsan i kommunen.

Rikssintresset syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och främja åtgärder som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

#### *Rikssintresse för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB)*

Planområdet omfattas av rikssintresse för turism och rörligt friluftsliv. Rikssintresset sträcker sig från Örnahusen till Åhus. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, ska särskilt beaktas. Rikssintresset består bland annat av att skydda närheten till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längs havet i långa obrutna sträckor.

#### *Rikssintresse för trafik, järnväg (3kap 8 § MB)*

Planområdet gränsar till rikssintresse för trafik – järnväg, (Ystad)-Simrishamnbanan även kallad Österlenbanan. Rikssintresset ska säkra möjligheten att trafikera sträckningen med järnväg nu och i framtiden.

### **Övriga beslutsunderlag**

#### *Naturreservat*

Söder om Ehrnbergsvägen ligger det kommunala naturreservatet för betesmarken vid Tjuvasten.

#### *Skydd av natur*

Det finns groddjur som större och mindre vattensalamander samt lövgroda i Skansens naturreservat som ligger strax söder om planområdet. Groddjuren är skyddade enligt artskyddsförordningen.

#### *Kulturmiljöstråk*

Planområdet ingår i det regionala kulturmiljöprogrammet som Länsstyrelsen antog 2006 där området Simrishamn – Simrislund är utpekad som innehållande av särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunen och genom de två utpekade kulturmiljöstråken Skånelinjen (Per Albin-linjen) samt Malmö-Simrishamn järnväg.

#### *Särskilt värdefull kulturmiljö*

Hela centralorten och dess närmaste omgivningar är utpekade som särskilt värdefull kulturmiljö med en stadsplan som till stor del är medeltida med oregelbundet formade kvarter och slingrande gator. Denna stadsplan var vanlig för kuststäderna fram till mitten av 1200-talet.

#### *Fornlämningar*

Det finns en känd hällristning inom planområdet (RAÄ nr: Simrishamn 30:1) och ytterligare en registrerad fyndplats för fornlämningar (RAÄ nr: Simrishamn 47).

#### *Farligt godsled*

Planområdet ligger inte i närheten av Länsstyrelsens utpekade områden för farligt godsled, men det ligger i närheten av järnvägen som kan användas som transportled för farligt gods. I dagsläget går det dock inga godståg på sträckan.

#### *Riktlinjer för beaktande av översvämningsrisk vid fysisk planering*

Generellt gäller att ingen ny bebyggelse ska planeras under 3 meter över havsnivån.

#### *Strandskydd*

Planområdet ligger mer än 100 meter från kusten och omfattas inte av utökat strandskydd.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR



Planområdet med streckad vit planområdesgräns. Siffror i blått kopplade till gröna och bruna ytor och linjer avser mark och vegetation medan bokstäver i rött avser bebyggelse.

### Mark och vegetation

I planområdets västra gräns (1) finns en klippt gångstig som leder genom uppvuxen vegetation (2). Naturområdet Tjuvasten (3). Väster om Lädergatan ligger ett upplag (7) som hyrs av Skanska. I den sydöstra delen (4) är marken gräsbevuxen med inslag av enstaka träd och slyvegetation, bland annat parkslide. Det finns även berg i dagen i form av hållar. I södra delen i linje med industriområdets avgränsning finns en trädrad och en låg stödmur (5). Söder om spåren leder en gång- och cykelväg som avslutas i en gräsyta bakom stoppbockarna (6). Den ligger i dagsläget undanskymd i anslutning till stationsområdet.





Den klippta gångstigen (1) med Bruksområdet (O) till vänster i bilden.



Infarten till området till vänster i bilden och naturområdet Tjuvasten (3) till höger.



Upplag (7) med Bruksområdet (O) i bakgrunden.



Gräsyta (6) bakom spåren med kopplingen till gång- och cykelvägen.



Den obebyggda gräsytan med träd och berg i dagen (4). I bakgrunden kan man se Klas Hanssons Åkeri AB (K).



Trädrad med låg stödmur (5).



## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse inom området



Det så kallade dynamitförrådet (A) med upplaget (7) och bostadsområdet Bruket i bakgrunden. Fotot är taget från Branteviksvägen.

Dynamitförrådet (A) är en liten förrådsbyggnad inom fastigheten Garvaren 13, längs med Branteviksvägen. Inom fastigheten finns även, Lyckebyhuset (B), som är den största byggnaden i området och byggdes 1950. Byggnaden har tills nyligen använts som lim och färgfabrik med lager och över förvaring i det så kallade tältet (C) och ett äldre trähus (D). Byggnaden är i gult tegel och har sågtak. Fastighetsägare är Simrishamns Industrifastigheter AB.



Lyckebyhuset (B) med sina karaktäristiska gula tegelväggar och triangelformade ljusinsläpp på taket.



Lyckebyhuset (B) från insidan under tiden som färgfabrik.



Ingången till tältet (C).



Tältet (C) från Lädergatan.



Lyckebyhuset (B) och uthuset av gråmålad träpanel (D) till höger i bilden.



Uthuset (D) från svängen på Lädergatan.

### Verksamhetsbebyggelse i närområdet

Gladsax flak (E) ligger inom fastigheten Garvaren 7. Verksamheten konstruerar tillbyggnader till lastbilar. Byggnaderna består av gula och vita verksamhetslokaler i plåt från 1986. Marken är privatägd.



Gladsax flak (E) till vänster i bilden med Stationsområdet i bakgrunden.



Anamma foods (F) ligger inom fastigheten Garvaren 6. Verksamheten tillverkar livsmedel. Lokalerna, från 1986, består av en huvudbyggnad i främst grått och vitt men med inslag av gult och grönt. Byggnaden verkar ha byggts ut i etapper. Fastigheten är privatägd.

Anamma foods (F) från Lädergatan.

Anderssons måleri Keller & Glenn AB (G) ligger på Garvaren 4. Verksamheten består av en färgbutik, måleri och sprutlackering. Lokalerna är i vit plåt med grå detaljer från 1945. Marken är privatägd.



Anderssons måleri Keller & Glenn AB (G)



Dansens hus (H) med den gemensamma parkeringen i förgrunden.

Dansens hus (H) ligger på fastigheten Garvaren 5. I lokalen av rött tegel, från 1988, bedrivs dansundervisning. Marken är privatägd.





J. A. Smide AB (I) från Lädergatan.



Skillinge svets och mekaniska AB (J) från Lädergatan med hamnen i bakgrunden.

J.A. Smide AB (I) ligger inom fastigheten Garvaren 9. Verksamheten utför smidesarbeten. Lokalerna består av en tillbyggd enplansbyggnad i gult tegel och vit puts från 1945. Marken är privatägd.

Skillinge svets och mekaniska AB (J) ligger på fastigheten Garvaren 10. Verksamheten utför arbeten inom smide, hydraulik och mekanik. Lokalen består av en industribyggnad i vitmålad plåt från 1945. Huset ligger med långsidan parallell med Lädergatan och fastigheten är privatägd.



Klas Hansson Åkeri AB (K) ligger på Garvaren 11. På fastigheten bedrivs åkeri- och lagerverksamhet. Lokalen är en stor plåthall i gult med blå gavelspetsar och med vita detaljer som byggdes 1948.

Klas Hansson Åkeri AB (K) inifrån den obebyggda delen av området med hamnen i bakgrunden.

Hamnområdet (L), består av friliggande verksamhetsbyggnader från olika tidsåldrar.



Hamnområdet (L) från Lädergatan vid utfarten till Branteviksvägen.



Gula tegelbyggnader utmed Branteviksvägen inom hamnområdet (L).



Det finns två kommunalägda förrådsbyggnader (M) väster om Lädergatan vid infarten från Ehrnbergsvägen. De används idag som inomhusboullehall till Simrishamns Bouleförening Sillboularna. Längorna är rödmålade med svarta detaljer och grått tak.

Kommunala förrådsbyggnader (L) på fastigheten Garvaren 3.

Det ligger en privatägd lagerlokal (**N**) inom fastigheten Garvaren 12 som för tillfället hyrs av Anamma foods. Det är en rödmålad plåtbyggnad med svart sadeltak, byggd 1988. Byggnaden på fastigheten är taxerad som industri/lagerbyggnad.



*Lagerlokalen (**N**) och dess asfaltplan i förgrunden med bostadsområdet Bruket (**O**) i bakgrunden.*



Kulturskolan (**R**) bedriver verksamhet i det så kallade Godsmagasinet som 2011 uppfördes som ersättning för den byggnad som brann något år tidigare. Fasaderna är av rött tegel och röd träpanel, samt rött tak.

*Godsmagasinet/Kulturskolan (**R**) ligger i direkt anslutning till järnvägsspåret, på den norra sidan.*

Stationsbyggnaden (**S**) används inte längre som ett resecentrum. Övervåningen hyrs ut till föreningsverksamhet och i bottenvåningen bedrivs caféverksamhet av kommunens LSS-verksamhet. Under öppettiderna fungerar lokalerna som väntsal för tåg- och bussresenärer.

*Stationshuset är ett tidstypiskt stationshus i rött tegel som vänder framsidan mot Simrishamns centrum. Bilden är tagen från planområdet.*





### Kringliggande bostadsbebyggelse



Det före detta tegelbruksområdet, allmänt kallat Bruket (O), består av hyreshus med tre till fem våningar och ljusa putsade fasader med röda tak. De ägs av Simrishamns Bostäder AB, det kommunala bostadsbolaget.

*Flerbostadshus i tre våningar inom bostadsområdet Bruket (O). Fotot är taget från gångstigen i västra delen av planområdet.*

Simrishamns Bostäder AB håller på att bygga 64 hyresrätter fördelade i två höghus om 6 respektive 8 våningar. Projektet kallas för Trekanten (P).



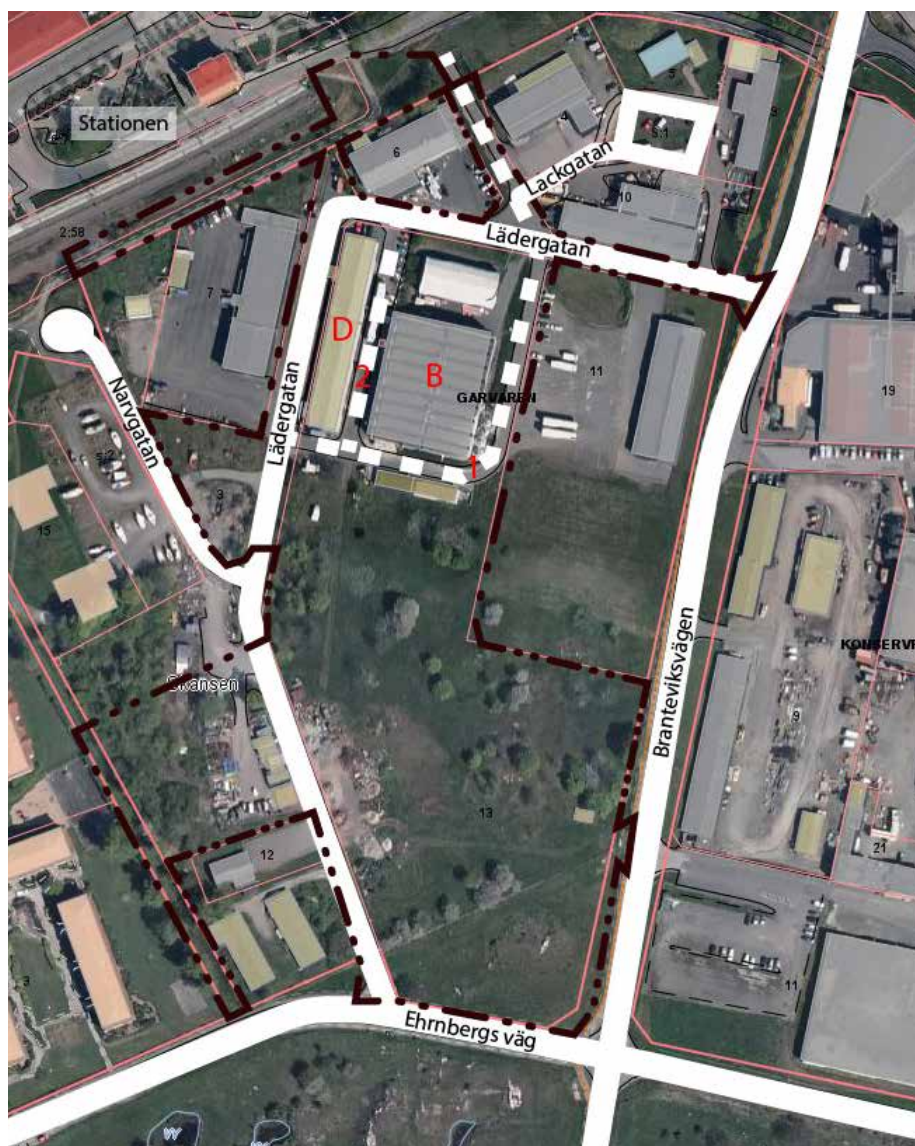
*8-våningshuset i Trekanten (P) under byggnation. Till höger i bilden skymtar det påbörjade 6-våningshuset.*



Sundsprojekt (Q) planerar att bygga 25 bostadsrätter på fastigheten Garvaren 14. De kallar projektet Stora magasinet och räknar preliminärt med inflyttning 2020.

*Sundsprojekt (Q) planerar att ha fasader i tegel.*

## Gator och trafik



Genom området löper Lädergatan från Ehrnbergsvägen i söder till Branteviksvägen i öster. Det är den enda namngivna gatan inom planområdet. Det finns två andra gator inom planområdet:

- Gatan markerad med **1** som börjar i Stenbocksgatan och går under järnvägsbanken i tunnel in i planområdet och passerar Lackgatan, innan den korsar Lädergatan och rundar Lyckebyhuset (**B**).
- Gatan markerad med **2** som ligger parallellt med Lädergatan mellan Lyckebyhuset och uthuset (**D**).

*Vita heldragna linjer markerar namngivna gator medan vita streckade linjer markerar gator utan namn.*

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till stationsområdet med såväl tåg- och bussförbindelser, som har Simrishamns station som start- och slutpunkt. Tågtrafiken trafikeras cirka en gång i timmen med anknytning till Ystad och Malmö.

### Geologi

För planområdet har genomförts en geoteknisk undersökning av ÅF-Infrastructure AB som redovisats i två dokument Teknisk PM geoteknik 2017-10-13 rev 2018-02-23 och Markteknisk undersökningsrapport 2017-10-30. Resultatet från dessa har redovisats under följande rubriker.

### Markförhållanden

Området vid undersökningspunkterna sluttar ner mot havet i öst, uppmätt marknivå i undersökningspunkterna varierar mellan +12,2 och +16,3. Undersökningsområdet utgörs till största del av gräsyta och asfalterade gator till befintliga fastigheter. Berg i dagen påträffas punktvis inom undersökningsområdet.



### Geotekniska förhållanden

Enligt utförda geotekniska undersökningar utgörs jordlagerföljden inom undersökningsområdet huvudsakligen av friktionsjord ovanpå underliggande berggrund. Grundläggningsförhållandena kan överlag anses som goda.

Grundläggning kan exempelvis utföras med platta på mark, direkt på förekommande sandfyllning, sandmorän och lermorän. Innan grundläggning sker skall all förekommande organisk jord avlägsnas.

Grundläggning kan även utföras på avsprängt berg. I detta fall skall berg tas bort minst ned till 0,3 m under grundläggningsnivån och återfyllas med grus som packas väl. Bergteknisk besiktning bör utföras efter avslutad bergschakt innan grundläggningsarbeten påbörjas.

All grundläggning skall ske på torr och frostfri mark samt på fast och ostörd schaktbotten.

För anläggning av nya VA-ledningar kan bergschakt eventuellt bli aktuellt då berggrunden inom undersökningsområdet ligger relativt ytligt.

### Hydrogeologiska förhållanden

Nivåmätningar av grundvattenytan har genomförts i tre punkter inom området vid två tillfällen, vilket redovisas i tabell nedan.

Grundvattenrör	Datum för mätning	Djup (m under markytan)	Nivå
AF1_GV	2017-10-06	0,9	+12,7
	2017-10-13	Torr	-
AF6_GV	2017-10-06	2,4	+11,3
	2017-10-13	2,4	+11,3
AF13_GV	2017-10-06	1,3	+11,3
	2017-10-13	Torr	-

Utförda nivåmätningar av grundvattenytan samt resultat. (Tekniskt PM Geoteknik, ÅF)

För schaktarbeten under eller i närheten av grundvattenytan kan en temporär grundvattensänkning vara nödvändig. Grundvattensänkningen ska ske till en nivå motsvarande fri vattenyta av minst 0,5 m under planerad schaktbotten. Om grundvattensänkning är nödvändig ska Länsstyrelsen kontaktas, se mer omfattande information under grundvattenhantering i Tekniskt PM Geoteknik, ÅF.

### Radon

Mätning av markradon utfördes under perioden 3:e oktober och 13:e oktober 2017 i fyra undersökningspunkter. Mätvärdena tyder på radonhalter inom låg- till normalriskintervallet. Baserat på resultat från markradonmätningen görs bedömningen att radonskyddat byggande är nödvändigt. Det rekommenderas därmed att golv och väggar inte ger uppenbara otätheter mot mark. Rör genomföringar i bottenplatta och källarytterväggar bör tätas. Andra rekommenderade åtgärder kan vara att undvika kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan.

## Teknisk försörjning

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Ledningar för dricks-, avlopps- och dagvatten finns främst i befintliga gator och gångvägar men ett ledningsstråk sneddar över befintlig kvartersmark i sydvästra delen av planområdet.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Kommunen har idag ingen dagvattenpolicy eller strategi för dagvatten. Som följd av klimatförändringarna förväntas ökning av kraftiga regn. Dessa antas i sin tur påverka dagvattenavrinningen och avloppsnätet negativt.

Planområdet ligger som lägst 10 meter över havet och bedöms därför inte löpa någon risk att drabbas av framtida havsnivåhöjning. Det kan dock uppstå problem i området på grund av dagvattenavledning då det finns instängda lågpunkter och berggrunden ligger nära marknivån vilket minskar möjligheterna till infiltration.

### *Energiförsörjning, telekommunikation*

Österlenkraft är nätägare för el inom planområdet och har ledningar i större delen av planområdet. Inom detaljplanen för etapp I för Skansen planerades för en ny transformatorstation som kan täcka framtida behov.

Österlenkraft har en bredbandsledning i norra delen av området, mellan järnvägen och cykelvägen.

Fjärrvärme finns i norra delen av planområdet. Främst koncentrerat kring Lädergatan.

### *Servitut och ledningsrätt*

Det finns ett servitut och två ledningsrätter inom planområdet:

- Ett servitut som leder från Garvaren 6 ut över Lädergatan.
- En ledningsrätt i form av ett T inom fastigheten Garvaren 13 längs med Lädergatan i norr med ett nedstick på parallellgatan mellan Lyckebyhuset och uthuset.
- En ledningsrätt som berör Garvaren 3 och Garvaren 12.

### *Övriga ledningar*

Trafikverket har ledningar på nuvarande järnvägsfastighet vilket gör att inga byggnader får placeras på denna. Detta villkoras och säkras lämpligtvis i ledningsrätt vid köp av marken.

## Hälsa och säkerhet

### *Risker*

#### Verksamheter inom Skansenområdet

Tyréns AB har på uppdrag av Simrishamns Bostäder AB upprättat tre riskutredningar med avseende på olycksrisker med hantering av brandfarliga och explosiva varor samt andra kemikalier inom kv. Garvaren, samt undersöka akuta olycksrisker som kan påverka kvarteret Garvaren i Simrishamn. Dessutom har dessa rapporter kompletterats med fyra PM och ett mail. Text och bilder är hämtad från Tyréns utredningar där inget annat anges.



1. Riskutredning kv Garvaren, Tyréns, 2015-04-01
2. PM förtydligande om verksamheter längs Branteviksvägen, Tyréns, 2015-09-24
3. Riskutredning verksamheter inom Kv Garvaren, Tyréns, 2015-11-19
4. PM Bemötande av Länsstyrelsens yttrande, Riskutrednin Kv Garvaren, Tyréns, 2016-11-21
5. PM Uppdatering Ammoniakberäkningar, Kv Garvaren, Simrishamn, Tyréns, 2017-12-21
6. Riskutredning Brandfarlig gas - Garvaren 7, Tyréns, 2019-04-05
7. PM risk - idrottsverksamhet längs Branteviksvägen, Tyréns, 2019-05-17
8. Mail - Re:Skansen, Tyréns, 2020-04-30

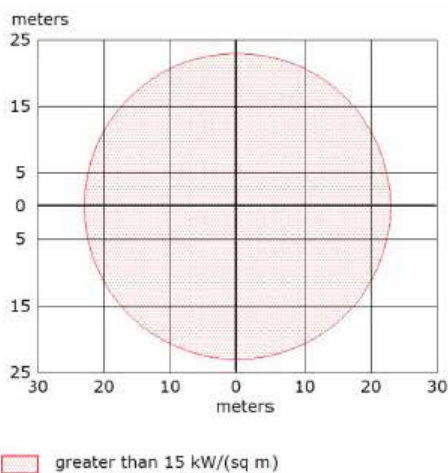
För att undersöka olyckriskernas påverkan identifieras sådana risker som har potential att påverka kvareret Garvaren. De risker som identifierats är:

- Förekomst av verksamheter inom Kv Garvaren som hanterar brandfarliga och explosiva varor samt översiktligt med avseende på större kemikalieutsläpp. Risk för olycka utifrån inventering har utretts.
- Förekomst av ammoniak i närliggande kylanläggningar. Risken för utsläpp med efterföljande exponering av kvareret Garvaren har utretts.
- Förvaring av kemikalier i hamnen och närliggande industriområde. Utredningen har fokuserat på förvaring av brandfarlig vara som vid olycka kan leda till påverkan på kvareret Garvaren.
- Transport av farligt gods på Branteviksvägen och Ehrnbergsvägen. Risk för olycka med farligt gods med påverkan på kvareret Garvaren har utretts.
- Transport av farligt gods på järnväg norr om kvareret Garvaren. Risk för olycka med farligt gods med påverkan på kvareret Garvaren har utretts.

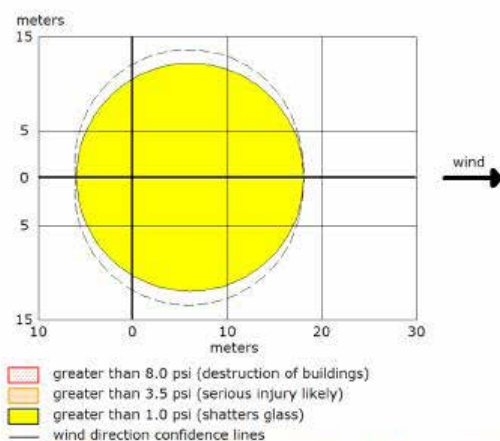
### Verksamheter inom kvareret

Riskanalyserna visar på lämplig bebyggelse för området och eventuella behov av skyddsavstånd för verksamheter. Utredningen visar att en verksamhet inom Skansenområdet hanterar sådana mängder brandfarlig gas och brandfarlig vätska att skyddsavstånd mellan denna verksamhet och olika skyddsobjekt är motiverat. Den aktuella verksamheten är Gladsax Flak AB på Garvaren 7.

Beräkningar har genomförts för tänkbara konsekvenser vid aktuell hantering. Scenariernas sannolikhet har inte beräknats. Tänkbara konsekvenser är BLEVE (boiling liquid expanding vapor explosion) och gasmolnsexplosion.



*Utbredning av strålning från BLEVE i en acetylenflaska.*



*Utbredning av tryck från gasmolnsexplosion med innehållet från en acetylenflaska. Avståndet mäts från utsläppspunkten, det vill säga flaskans placering.*

Beräkningarna för BLEVE visar att strålningen understiger  $15 \text{ kW/m}^3$  utanför 23 meter från centrum för explosionen.

Beräkningarna för gasmolnsexplosion visar att en sådan explosion inte ger upphov till tryck som skadar människor eller förstör byggnader. Enligt beräkningarna uppnås ett tryck som är tillräckligt för att krossa glas upp till 18 meter från utsläppspunkten. Avståndet bygger på den angivna vindhastigheten om  $5 \text{ m/s}$  och gäller således vid ett utsläpp utomhus. Vid ett utsläpp inomhus förväntas kortare konsekvensavstånd räknat från flaskans placering.



Områden där användning och förvaring av acetylen förväntas förekomma.

Uppmätta avstånd mellan förväntad hantering av brandfarlig gas inom fastigheten Garvaren 7 och planerad bebyggelse på fastigheten Garvaren 13.



Då användningen förväntas ske i eller väster om befintlig byggnad har avstånden mätts utifrån detta.

Utomhus: Då avstånden mellan riskkällan och tillkommande bebyggelse överskrider för hantering utomhus bedöms de beaktade scenarierna inte påverka planerad bebyggelse på fastigheten Garvaren 13.

Inomhus: Om scenarier inträffar inomhus bedöms byggnaden begränsa både strålning och tryck. Det som bedöms kunna inträffa vid en gasmolnsexplosion inomhus är att glasrutor som vätter mot Garvaren 13 kan krossas. Detta bedöms begränsa tryckpåverkan och personer i planerad bebyggelse kan få lindriga skador. Vid en BLEVE förväntas byggnaden begränsa strålningen, men den bedöms dock kunna krossa rutor vilket bedöms medföra lindriga skador. I denna värdering beaktas också att varaktigheten av en BLEVE enligt beräkningarna är en sekund och med de beräknade strålningsnivåerna bedöms även strålningen ge upphov till lindriga skador. I värderingen har inte en eventuell räddningsinsats beaktats. Scenariot med BLEVE föregås alltid av en brand och om en sådan inträffar kan utrymning från byggnaderna som ligger inom 50 meter genomföras. För att underlätta en sådan utrymning ska utrymning kunna ske bort från Garvaren 7, det vill säga österut, för att uppnå en acceptabel situation ur risksynpunkt, men det finns inget krav på en formell utrymningsväg enligt Boverkets byggregler.



*Denna bild kan enligt riskutredning kv Garvaren, Tyréns 2015-04-01, visa hur omgivningen drabbas av ett ammoniakutsläpp oavsett vindriktning.*

### Verksamheter i hamnen

De verksamheter som hanterar ammoniak i närheten av området är Simrishamns fryshus och Appelqvists fryseri. Ammoniak är ingen tillståndspliktig brandfarlig vara vilket innebär att exakta mängder inte behöver rapporteras till räddningstjänst. Det mest troliga scenariot bedöms vara att en mindre läcka uppstår. Ett sådant utsläpp kan initieras av fysisk påverkan på anläggningen, reparationsarbete eller genom långvarig korrosion. Om vätskeformig ammoniak släpps ut kommer den att förångas momentant vid utsläppet och spridas med vinden. Gasformig ammoniak sprids direkt med vinden. Det är endast vindar med ostliga inslag som bedöms medföra att ett eventuellt utsläpp sprids i huvudsak mot området.

Beräkningarna för utsläpp av ammoniak visar att en koncentration som kan leda till dödsfall vid en timmes exponering sprider sig 140 meter från kylanläggningarna i hamnen. Ammoniak har en starkt stickande doft vilket gör att de som kan förflytta sig kommer att ta sig ur det område där det finns risk för allvarligare skador.

Utredningarna för kemikalier i hamnen och närliggande industriområde visar att det endast är förvaringen av gasol som bedöms kunna påverka kvarteret Garvaren. I Riskutredning kv Garvaren (daterad 2015-04-01) identifieras hantering av brandfarlig gas på verksamheter i närheten av kv Garvaren. Identifieringen visar att hantering av gasol och acetylen förekommer på verksamheter öster om Branteviksvägen. De scenarion som bedöms behöva beaktas kopplat till gasol och acetylen är främst UVCE och BLEVE. BLEVE innebär enkelt förklarat att ett kärl med kondenserad gas värms upp av t.ex. en extern brand vilket leder till att trycket i tanken ökar till den punkt att kärlet spricker, hela innehållet läcker ut och antänds. UVCE innebär en explosion i ett gasmoln till följd av läckage på ett kärl med gas och fördröjd antändning. Gasmolnet färdas i vindriktningen och tiden för antändning är inte bestämd, det krävs dock vissa förutsättningar (t.ex. gaskoncentration) för att UVCE ska inträffa.

I riskutredningen används rekommenderade skyddsavstånd från SÄIFS 2000:4. Dessa avstånd är inte direkt tillämpbara vid planläggning av ny bebyggelse i anslutning till verksamheter som hanterar brandfarlig gas. Avstånden används dock frekvent för att bedöma lämpliga skyddsavstånd mellan förvaring av brandfarlig gas och olika typer av markanvändning i detaljplanering.

Riskhänsyn som beräknats för bebyggelse närmast verksamheter öster om Branteviksvägen:

- För bebyggelse närmast Branteviksvägen i form av idrottsverksamhet ska riskreducerande åtgärder införas (se riskutredningen för idrottsverksamhet daterad 2019-05-17). För idrottsverksamhet tillämpas också ett bebyggelsefritt avstånd om 20 meter från Branteviksvägen.
- För bebyggelse som betraktas som svårutrymd ska ett skyddsavstånd om 60 meter från Branteviksvägen införas. Detta innebär att skyddsavståndet är minst 100 meter till de verksamheter som hanterar brandfarlig gas.
- För bebyggelse som inte betraktas som svårutrymd (t.ex. bostäder) ska ett skyddsavstånd om 30 meter från Branteviksvägen införas. Detta innebär att skyddsavståndet är minst 70 meter till de verksamheter som hanterar brandfarlig gas.

Som jämförelse kan riskhanteringsavståndet vid transport av farligt gods användas. Detta avstånd är 150 meter. Enligt riktlinjer från Länsstyrelsen i Skåne (RIKTSAM) kan bebyggelse planeras fritt på avstånd över 150 meter från en transportled för farligt gods. De mängder som förvaras på verksamheter i närheten av kv Garvaren är mindre än de mängder som finns i en full tankbil med gas. Konsekvensavstånden för UVCE och BLEVE beräknas också i riktlinjerna som Länsstyrelsen i Skåne tagit fram. Konsekvensavstånden har beräknats utifrån att mellan 15 och 25 ton gasol medverkar i scenariot. I detta fall förvaras betydligt mindre mängder. Det dimensionerande konsekvensavståndet (som täcker 90 % av konsekvensavståndet) för UVCE i riktlinjerna är cirka 65 meter. Konsekvensavståndet för BLEVE är längre men beräknas som sagt för betydligt större mängder. Vid beräkning av BLEVE enligt TNO (Yellow Book - Methods for the calculation of physical effects due to releases of hazardous materials (liquids and gases), Third edition. 2005) med mängden 600 kg erhålls ett konsekvensavstånd om cirka 35 meter. 600 kg är den mängd som förvaras i verksamheten som ligger närmast kv Garvaren. Motsvarande konsekvensavstånd för mängden 5000 kg är cirka 100 meter. Med beaktande av de bebyggelsefria avstånd som beskrivs i tidigare genomförda riskutredningar påverkar konsekvensavstånden för UVCE och BLEVE inte planerad markanvändning.

Med bakgrund i ovanstående jämförelse bedöms de skyddsavstånd och riskreducerande åtgärder som tidigare rekommenderats innebära att tillräcklig hänsyn visats för planerad markanvändning avseende akut olycksrisk. I resonemanget har inte sannolikheten beaktats. Detta innebär att hänsyn tagits oberoende av hur ofta de beaktade scenarierna inträffar. Det finns dock andra scenarier med både längre och kortare konsekvensavstånd, men de valda scenarierna har bedömts representativa vid framtagande av RIKTSAM. Det bör också beaktas att vindriktningen i endast en tredjedel av fallen är sådan att gasmoln med brandfarlig gas färdas mot planområdet (statistiken presenteras i riskutredning daterad 2015-04-01).

#### Transport av farligt gods

Bidraget till risken från transport av farligt gods bedöms behöva tas i beaktande inom cirka 55 meter från Ehrnbergsvägen. Bidraget till risken från transport av farligt gods på Branteviksvägen behöver tas i beaktande inom 20 meter från vägen. Bidraget till risken från transport av farligt gods på järnvägen bedöms som litet.

I RIKTSAM (2007) rekommenderas avståndet 30 meter från järnvägen till bostäder och om detta upprätthålls är bebyggelse med bostäder söder om järnvägen lämpligt.

#### Sammanvägning av risker

Riskkällorna har behandlats var för sig främst på grund av att olika riskmått används vid bedömningen av dem. I de flesta fall har tillämpliga skyddsavstånd använts för att bedöma om situationen är betryggande. Skyddsavstånd kopplade till farligt gods är kopplade till beräknad individrisk och går inte att sammanväga med skyddsavstånd kopplade till förvaring av brandfarliga och explosiva varor eller spridning av ammoniak. Det skulle krävas mycket omfattande beräkningar för att bedöma sannolikhet för samtliga olycksförlopp kopplade till inkluderade riskkällor. För att ta höjd för osäkerheter kopplade till sammanvägningen av risker har konservativa antaganden genomgående använts vid bedömning av skyddsavstånd kopplade till de olika riskkällorna. Detta gäller antalet transporter med farligt gods, förvarade mängder brandfarlig och explosiv vara (då de maximala mängderna kopplade till de använda skyddsavstånden understigs kraftigt) och antagande om förvarad mängd ammoniak i kylanläggningar.



### Samlad redovisning av risker



- A. Inom 30 meter från Ehrnbergsvägen och 20 meter från Branteviksvägen kan parkering, förråd, miljörum, odling, friluftsområde, trafik och tekniska anläggningar placeras enligt Riskutredning Kv Garvaren, 2015-04-01, Tyréns.
- B. Mellan 30 och 55 meter från Ehrnbergsvägen kan bebyggelse uppföras om vissa åtgärder genomförs. För detta krävs särskild utredning enligt Riskutredning Kv Garvaren 2015-04-01, Tyréns.
- C. Mellan 20 och 60 meter från Branteviksvägen kan sällanköpshandel, industri, bilservice och lager anläggas enligt PM Förtydligande om verksamheter längs Branteviksvägen, 2015-09-24, Tyréns, samt idrottsverksamhet utan betydande åskådarp plats enligt PM risk - idrottsverksamhet längs Branteviksvägen, Tyréns, 2019-05-17.
- D. Från gashantering på fastigheten Garvaren 7 behöver det inom 50 meter finnas möjlighet till utrymning bort från gasolhanteringen på fastigheten Garvaren 7 enligt Riskutredning Brandfarlig gas - Garvaren 7, Tyréns, 2019-04-05

E. Inom zonen kan parkering, förråd, miljörum, odling, trafik och tekniska anläggningar placeras. Bebyggelsefritt avstånd till järnväg ska vara 30 meter enligt riskutredning KV Garvaren 2015-04-01, Tyréns.

För resterande del av planområdet finns inga restriktioner för bebyggelse, utifrån genomförda riskutredningar.

### Begränsning av risker vid byggnation

Det åligger fastighetsägare att begränsa riskerna vid byggnation och se till att följande punkter följs:

- skötsel, underhåll och provning av detektorer och ventiltionsanläggningar
- sprida information till hyresgäster och vid försäljning till köpare om skyddsavstånd mellan verksamheter och skyddsobjekt
- ta fram, öva och implementera handlingsplan för förflyttning och evakuering vid olika larm samt ta fram rutiner för hur de boende och de som vistas i utsläppsområdet informeras och övas i hur de ska agera vid ett gaslarm

Fastighetsägare ska ha kontakt med Räddningstjänsten under projektering, byggnation och drift av nya byggnader inom planområdet.

## Förorenad mark



Planområdet med förorenade områden markerade med röda bokstäver som återfinns i texten.

Inom området Skansen har delar av Ehrnbergs och Son Läderfabrik varit verksam sen 1940-talet fram till sent 1900-tal. Läderfabriken sträckte sig över fastigheterna Garvaren 3-13 och har varit föremål för miljöundersökningar i flera steg. Undersökningar kopplade till läderfabriken har utförts med länsstyrelsen som tillsynsmyndighet för fastigheterna Garvaren 4, 7, 8 (nuvarande del av Garvaren 13), 10 och 11. I undersökningarna har bland annat två områden förorenade med klorerade lösningsmedel och petroleumprodukter identifierats **A** och **B** i kartan. Området har inte efterbehandlats med avseende på dessa föroreningar. Det har genomförts flera olika miljötekniska markundersökningar under planarbetets gång.

### Garvaren 7

Inom fastigheten Garvaren 7 **A** har tre olika föroreningar påträffats; fyllnadsmassor förorenade med tungmetaller och PAH, klorerade alifater främst förekommande i grundvattnet samt en oljeförorening som återfinns i både jord och grundvattnet.

- Föroreningarna i fyllnadsmassorna är av den karaktären att de inte lätt sprids vidare i större mängder och de bedöms inte utgöra någon risk för de av detaljplanen föreslagna nya användningarna.
- Oljeläcket kommer troligtvis från två nedgrävda oljecisterner och kan förekomma som vätska på grund av sina höga koncentrationer. Föroreningen återfinns på djupet 2,5-4 meter under markytan och har avgränsats i sidled till ett område som ligger inom fastigheten. Det finns en spridningsrisk men spridningsriktningen är åt nordost vilket innebär att föroreningarna riskerar att spridas inom de delar av planområdet som planeras för gång- och cykelväg, samt gata.
- Föroreningen av klorerade alifater påträffades enbart i låga halter både i grundvattnet och i porluft mätt under den befintliga byggandens golv. Det finns inget i utförda undersökningar som tyder på att denna föroreningen återfinns med högre halter inom fastigheten. Dock återfinns låga halter av klorerade alifater även i grundvattenrör strax utanför fastigheten i öster vilket stämmer väl med bedömningen att grundvattnets flödesriktning är åt nordöst. I Relement 2019-04-02 görs bedömningen att det inte finns någon risk för människors hälsa då halterna endast påträffats i låga halter.

### Garvaren 6

Vid utförd miljöteknisk undersökning inom fastigheten Garvaren 6 **C** har tungmetaller (bly och zink) påträffats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för jord. Det är inte troligt att dessa föroreningar sprids i några större mängder till detaljplaneområdet. I utförd undersökning påträffades även låga halter av klorerade alifater i jorden. Dessa halter ligger långt under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. De klorerade alifaterna är troligen sammanhängande med den förorening av samma typ som påträffats på grannfastigheten i väster, Garvaren 7.



## Garvaren 4

I WSPs rapport från 2013 beskrivs föroreningen inom fastigheten Garvaren 4 bestå av två områden förorenade med främst trikloreten och dess nedbrytningsprodukter **B1** och **B2**. Andra påträffade föroreningar förekommer i så pass låga halter att de inte bedöms kunna utgöra någon risk för intilliggande fastigheter. Det bedöms finnas en stor risk för spridning av föroreningar från fastigheten Garvaren 4 till detaljplaneområdet. Dock bör påpekas att spridningen då sker till ett vägområde utan planerade byggnader. Att föroreningen skulle spridas längre väster ut till Garvaren 6 eller söderut längs gatan ses som mindre troligt på grund av grundvattnets flödesriktning. Föroreningarna bedöms därmed inte utgöra någon risk för människors hälsa.

## Garvaren 3 och 13



*Område var marken behöver saneras enligt Tyréns undersökningar.*

Inom fastigheten Garvaren 3 har en deponi med restprodukter från läderfabriken identifierats och undersökts i omgångar **E**. Deponin innehåller bland annat ftalater, petroleumprodukter och klorerade lösningsmedel. Föroreningarna kopplade till deponin har inte efterbehandlats. Inom den del av fastigheten Garvaren 3 som idag utgör ett dagvattenmagasin har en markundersökning utförts i samband med entreprenadarbetena för magasinet och förorenade massor har schaktats bort från området **D**.

I januari 2015 utförde Tyréns på uppdrag av Simrishamn Industrifastigheter en miljöteknisk markundersökning inom del av fastigheterna Garvaren 3 och 13 i syfte att undersöka innehållet och utbredningen av den gamla industrideponin **E**. Vid undersökningen påträffades avfall innehållande petroleumämnen, ftalater och sexvärt krom i halter över jämförda riktvärden inom deponin. Utbredningen av deponin kunde vid undersökningen delvis avgränsas i plan då påträffade föroreningar inte noterades på fastigheten Garvaren 13. Däremot kunde deponin inte avgränsas inom fastigheten Garvaren 3. Tyréns har därför på uppdrag av Simrishamns kommun utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning inom det tidigare undersökningsområdet.

Inom deponiområdet på Garvaren 3 bedöms efterbehandlingsbehov föreligga utifrån den utförda undersökningen. En större volym förorenad fyllnadsjord konstaterats innehållande halter av ftalater, petroleumämnen och krom tydligt över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), samt över danska riktvärden. Föroreningarna bedöms utgöra en måttlig till hög risk för människor och markmiljö vid förändrad markanvändning till bostadsområde. Föroreningens utbredning i sid- och djupled har kunnat fastställas med relativt hög säkerhet i de utförda undersökningarna.

Urschaktning av fyllnadsmassorna på hela eller delar av området är tekniskt möjligt och en väl beprövad metod. De förorenade massorna ligger dessutom relativt ytligt och är väl avgränsade neråt av bergets överyta vilket underlättar vid en schaktsanering. Saneringsarbetet för deponin på Garvaren 3 skulle medföra kostnader på cirka 3- 5 miljoner (2015) för schakt, deponering och återfyllnad. Denna åtgärd innebär att riskreduktionen för föroreningarna minskas från medel-höga till att avlägsna all risk.

Enligt Översiktlig miljöteknisk markundersökning Garvaren 13, Simrishamn som har tagits fram av Relement Miljö Väst AB bedöms det inte finns någon större ansamling av klorerade lösningsmedel inom den norra delen av Garvaren 13 **F** och det bedöms idag inte finns några tecken på att oljeföroreningen på Garvaren 7 har spritt sig till Garvaren 13 men att man inte bör utföra djupa schakt- eller länshållningsarbeten nära Garvaren 7. Detta för att minska risken för spridning. Utredningen visar dock att det finns en diffus förorening av tungmetaller inom området som medför att åtgärder bör vidtas vid ändrad markanvändning till KM för att minska exponeringen. Åtgärderna kan till exempel vara att byta ut ytlig jord eller hårdgöra ytorna.

För Lyckebyhuset **G** har det tagits fram en särskild miljöundersökning av Relement Miljö Väst AB, 2020-03-30. Undersökningen som utförts i bygganden indikerar att det inte finnas några höga halter av tungmetaller på ytskikten som kan kopplas till tidigare industriverksamhet. Halterna är generellt låga och ligger kring jämförvärdet MKM-hälsa som anger den ofarliga halten. Med stor sannolikhet är också riktvärdet MKM-hälsa överskattad då tungmetallerna i detta fall sitter bundna i ett byggmaterial (låg exponeringsrisk) och inte förkommer i ett löst material (jord) som riktvärdet förutsätter. Uppmätta halter kan också härstamma från byggmaterialen i sig som finns kvar på ytskikten såsom epoxibeläggningar och färg som innehåller tungmetaller som färgpigment.

Det finns dock utrymmen som luktar lösningsmedel. Även om uppmätta halter visar att det inte finns någon hälsorisk med de halter som finns i luften så är det inte lämpligt att ha utrymmen som luktar lösningsmedel som stadigvarande utrymmen såsom kontor. Även luktproblem kan innebära en hälsorisk då vissa individer kan känna ett starkt obehag och få lättare symtom som huvudvärk etcetera. Skulle byggnaden ställas om till mindre utrymmen med högre temperatur, mindre luftvolym och lägre luftomsättning kan dessutom halterna i inomhusluften öka. Relement rekommenderar att om byggnaden skall ställas om till mer stadigvarande arbetsplats så får en mer utförligt underökning utföras. I första hand i de delar där de luktar lösningsmedel för att ta reda på var lukten kommer ifrån. Undersökningen bör också omfatta ett antal betongkärnor som tas ut i både golv och väggar i både förväntat förorenade utrymmen och i utrymmen som ej bedöms vara förorenade för att bekräfta att de teorin stämmer. Även ett antal ytliga prover bör tas ut för kemisk analys för att säkerställa uppmätta halter med XRF-mätningar i denna undersökning och om det inte finns kvar andra föroreningar i byggnaden som kan innebära en hälsorisk för de som bedriver stadigvarande verksamhet i byggnaden. De kemiska analyserna bör då även omfatta andra ämnen som ej kunnat kontrolleras i denna utredning och som är svåra att lukta sig till eller upptäcka med en XRF, sådana förordningar kan vara ftalater och klorparaffiner som använts som mjukgörare i fogar. PCB bör ej ha använts i fogtillverkningen då detta förbjöds 1972 (i öppen användning såsom fogar) och tillverkningen av fogmassor startades 1975 efter förbudet. Några prover bör dock analyseras för PCB för att utesluta detta.

Inför en sådan undersökning bör man försöka få fram ritningar från tiden då kemiindustri har bedrivits i byggnaden för att kartlägga var man har hanterat och lagrat olika kemikalier som kan ha förorenat byggnaden. Alternativt intervjua personer som arbetat i bygganden. När det gäller byggmaterial som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen bedöms det inte finnas kvar betydande mängder av dessa material som kan innebära en hälsofaror för brukarna eller betydande merkostnad vid kommande ombyggnationer.

Vid en rivning, ombyggnad eller om fastighetsägaren beslutar sig för att sanera fastigheten så gäller Plan och Bygglagen (2010:900) 10 kap 6 §, Avfallsförordningen (2011:927) och Arbetsmiljöföreskrifter AFS 1999:03. Enligt dessa lagrum ska man utföra en materielinvestering i byggnaden. Den skall omfatta en kartläggning av farligt avfall men även övrigt avfall som kommer att uppstå i samband med åtgärden (mängder och placering). Inventeringen skall ligga som underlag för hur man planerar att hantera olika avfall vid rivning.

Skall man åtgärda föroreningskadan genom att till exempel riva i den eller täcka över den finns en anmälningsplikt till miljömyndigheten. Anmälan enligt 28 § Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

## Buller

Enligt Tyréns Skansen Simrishamn - Bullerutredning inför nybyggnation, 2017-12-08 reviderad 2018-11-07 går detaljplaneförslaget att realisera. Bullerutredningen utgår från *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (Svensk författningssamling, förordning 2015:16) med uppdaterade värden enligt riksdagens beslut 1 juli 2017 och *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* (Boverkets rapport 2015:21) som följer Naturvårdsverkets riktlinjer (Naturvårdsverkets rapport 6538).

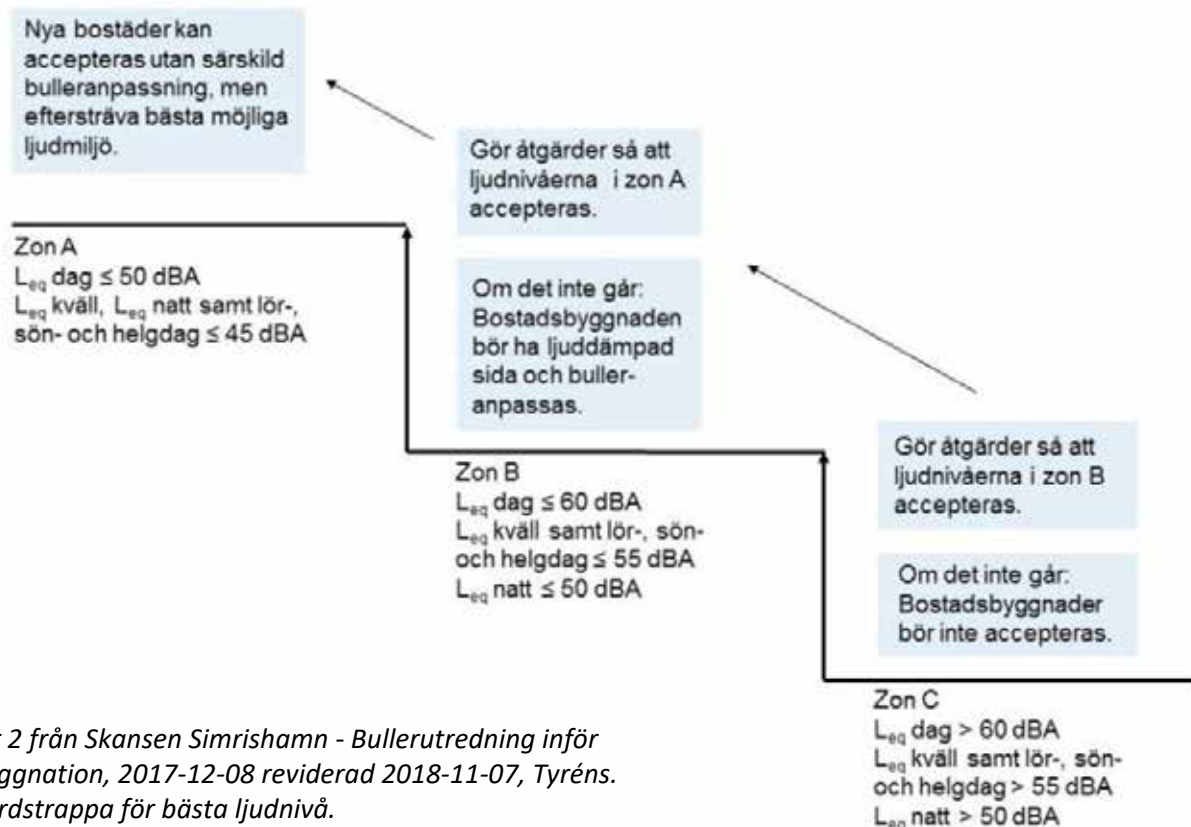
### Riktlinjer för trafikbuller

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq,T}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{pAFmax,T}$ [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 <sup>a)</sup>	-
- Dock om bostaden < 35 m <sup>2</sup>	65 <sup>a)</sup>	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 <sup>b)</sup>
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida, vid ombyggnad (PBL kap. 9, §2, 1 st.3) räcker ett bostadsrum.		
b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Tabell 1 från Skansen Simrishamn - Bullerutredning inför nybyggnation, 2017-12-08 reviderad 2018-11-07, Tyréns. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg och spårtrafik vid bostadsbyggnader.

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

### Riktlinjer för externt industribuller



Figur 2 från Skansen Simrishamn - Bullerutredning inför nybyggnation, 2017-12-08 reviderad 2018-11-07, Tyréns. Åtgärdsstrappa för bästa ljudnivå.

	$L_{eq,daq}$ [dBA] (06-18)	$L_{eq,kväll}$ [dBA] (18-22) samt Lördag, söndag och helgdag $L_{eq, dag+kväll}$ (06-22)	$L_{eq,natt}$ [dBA] (22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör accepteras upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnad bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnadeerna bulleranpassas	60	55	50
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60	>55	>50
*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värden enligt Tabell nedan			

Tabell 2 från Skansen Simrishamn - Bullerutredning inför nybyggnation, 2017-12-08 reviderad 2018-11-07, Tyréns. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	$L_{eq,daq}$ [dBA] (06-18)	$L_{eq,kväll}$ [dBA] (18-22)	$L_{eq,natt}$ [dBA] (22-06)
Ljuddämpad sida	45	45	40

Tabell 3 från Skansen Simrishamn - Bullerutredning inför nybyggnation, 2017-12-08 reviderad 2018-11-07, Tyréns. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

Utöver detta gäller:

- Maximala ljudnivåer ( $LF_{max} > 55$  dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karaktäriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i tabell 1 sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.





Översikt från Tyréns Skansen Simrishamn  
- Bullerutredning inför nybyggnation,  
2017-12-08 rev 2018-11-07 som visar  
beräkningspunkterna.

### Bullerutredning

Det finns några bullerkällor inom området som kan förväntas ge upphov till viss risk för bullerstörning. Det är i första hand kylanläggningar inom det befintliga verksamhetsområdet som bullrar och bör åtgärdas.

Det förekommer även kvälls- och helgarbeten som kan ge upphov till viss störning. Speciellt gäller det åkeriverksamheten. Buller från lastbilar som hämtar och lämnar släpvagnar/trailers, samt kylaggregat på trailerna riskerar att ge störningar till de boende. Även verksamhet och trafik till/från Skillinge Svets & Mekaniska vid de tillfällen man arbetar utanför ordinarie arbetstid kan ge viss bullerstörning till närmaste bostadshus.

Verksamhet vid Klas Hansson Åkeri sker även nattetid. Motorljud från lastbilar kan då komma att störa de boende i det nya närliggande huset (BP2). Eftersom verksamhet vid åkeriet endast sker sporadiskt kommer de ekvivalenta ljudnivåerna från detta sannolikt inte att överskridas men maxnivåer från lastbilar kan komma att överskrida riktvärdet för maxnivå, 55 dBA. Det kan även förekomma

lastning/lossning med hjullastare nattetid. Även för detta är det främst maxnivån som kan komma att överskridas.

Parkerade trailers är idag uppställda med fronten mot väster. De kylaggregat man använder är både el- och dieseldrivna. I de fall man har dieseldrivet kylaggregat påslaget kommer ljudet från detta att påverka bullersituationen för de närmaste nya huset, beräkningspunkt 2. Avståndet mellan trailerparkering och detta hus blir ca 75 m beroende på var trailerna är parkerade. På 75 m avstånd beräknas ljudnivån från en trailer med kylaggregat påslaget bli ca 50 dBA vid BP2. Med eldrivna kylaggregat kommer ljudnivån att bli ca 3-5 dB lägre. Om det är flera trailers kommer ljudet vid bostäderna att öka enligt följande:

- 2 trailers => +3 dB
- 3 -"- => +4.5 dB
- 4 -"- => +6 dB

Som framgår ovan förväntas således den ekvivalenta ljudnivån regelbundet komma att överskrida gällande riktvärde nattetid.

Möjliga åtgärder innefattar bullerskärm mellan traileruppställning och det nya huset, överenskommelse om att trailers parkeras med bakdelen mot den nya bebyggelsen eller flytt av uppställningsplatsen till en mer avlägsen plats inom fastigheten. Det kan dock inte regleras i detaljplan varför detaljplanen bör reglera bostäder vid beräkningspunkt 2 genom att tillämpa Zon B enligt Boverket och bygga med god fasadisolering samt genomgående planlösning med sovrum vända åt söder. Då reduceras störningarna och en ljuddämpad sida med högst 40 dBA kan uppnås.

Trafik på lokalgator innebär att byggnader vid dessa bör ha en gemensam uteplats som inte är i direkt anslutning till lokalatorna.

Trafik på vägar runt om området samt tågtrafik beräknas uppfylla gällande riktlinjer.

Beräkningspunkt	Plan	Verksamhet inom området $L_{Aeq}$ (dBA)	Verksamhet utanför området $L_{Aeq}$ (hamnen) (dBA)	Vägtrafik $L_{Aeq}/L_{Amax}$ (dBA)	Tågtrafik $L_{Aeq}/L_{Amax}$ (dBA)	Sammanlagt Väg+Tåg $L_{Aeq}/L_{Amax}$ (dBA)
				Hård mark	Hård mark	Hård mark
1	1	48	~40	34/54	44/69	45/69
1	2,5	47	~40	34/54	44/69	45/69
2	1	<40	~42	43/58	<34/58	43/58
2	2	<40	~42	43/58	<34/58	43/58
3	1	<40	~38	40/57	<34/58	40/58
3	3	<40	~38	40/57	<34/58	40/58
4	2	<35	~35	48/61	<34/58	48/61
4	4	<35	~35	48/61	<34/58	48/61
<b>Riktvärden</b>		<b>45(natt)</b>	<b>45 (natt)</b>	<b>60/70</b>	<b>60/70</b>	<b>60/70</b>

Beräknade bullernivåer utan åtgärder från Tyréns Skansen Simrishamn - Bullerutredning inför nybyggnation, 2017-12-08, reviderad 2018-11-07.

Verksamheter utanför det aktuella området förväntas inte ge upphov till ljudnivåer som överskrider gällande riktlinjer.

Det sammanvägda ekvivalenta trafikbullret kommer i samtliga beräkningspunkter att ligga väl under gällande riktvärden. I samtliga beräkningspunkter kommer lokalgatorna att ge de största bidragen.

För att begränsa bullerspridningen inom området bör all tung trafik styras så att in- och utfart från området sker mot Branteviksvägen på samma lokalgata som idag. Förbud mot tung trafik bör införas på gatorna vid den nya bebyggelsen.

## Störningar

Det finns flera livsmedelsproducenter i hamnområdet och en, Anamma foods, inom planområdet. Produktionen ger upphov till dofter. Det bör inte utgöra något problem då den förhärskande vindriktningen blåser från väster mot hamnen. Det upplevs inte som något problem i dagsläget i bostadsområdet Bruket och inte heller av befintliga verksamhetsutövare öster om Anama foods.



## Kulturmiljö

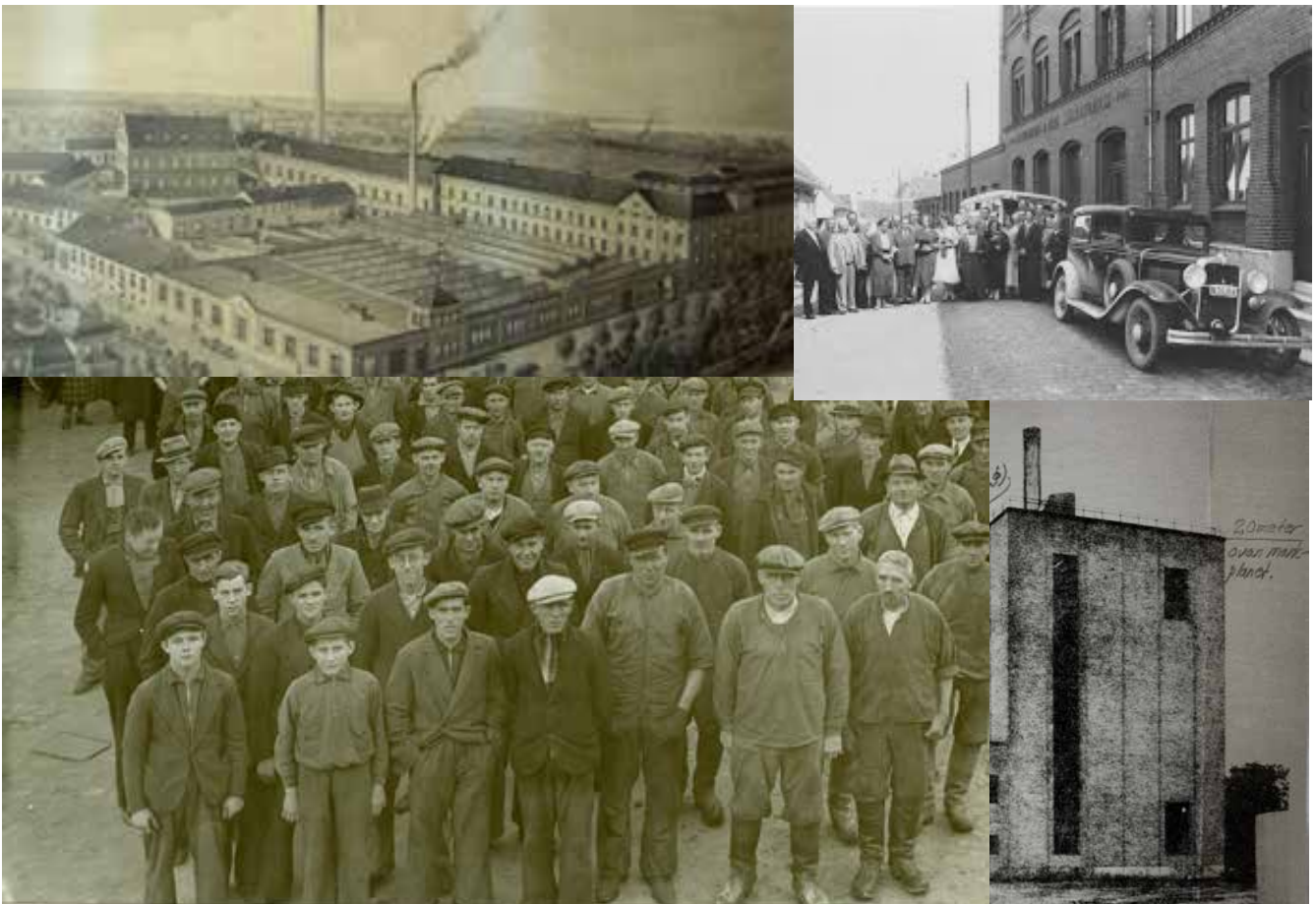
### Fornlämningar

För området har arkeologisk förundersökning genomförts för att undersöka en eventuell hällristning inom fastigheten Garvaren 13 (fd RAÄ nr Simrishamn 46) som påträffades under den tidigare genomförda arkeologiska utredningen. Under förutsättning att hällristningen (RAÄ nr: Simrishamn 30:1) bevaras finns inga kvarstående hinder mot detaljplaneläggning ur arkeologisk synpunkt.

### Historik

Planområdet ingår i det så kallade Skansenområdet. Det dominerades fram till och med 1970-talet av garveriindustrin Ehrnbergs & Sons Läderfabrik, som under en period sysselsatte 660 anställda och var internationellt kända för sina produkter. Spåren från kvarteret Skansens historia finns främst i marken. Det finns järnvägsräls från stickspåren som ledde in i området, växlar och industrideponier. Inga byggnader har kunnat bevaras då läder- och kemikaliehantering slitit hårt på dem. Gatustrukturen och namnen på gatorna bör bevaras då de tillsammans med garverimuseét är de sista spåren från Simrishamns garveriepok.

Sedan 1940-talet bedrevs verksamhet inom nuvarande fastigheterna Garvaren 3 och 13. Under 1940-talet tillverkades huvudsakligen kromgarvat botten- och ovanläder enligt industrikommissionens bestämmelser. Under 1950-talet utvidgades produktionen även till textil- och plastprodukter. Under 1960-och 1970-talen bestod bolagets produktion till största delen av lackläder. När denna produkt blev omodern hade bolaget svårt att förnya produktionen och fick lönsamhetsproblem. Området planlades 1987 som industriområde men har aldrig blivit fullt utbyggt.



Historiska bilder från Ehrnbergs läder (Österlens museum).

# DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL

## Områdets gestaltning och disposition

### *Föreslagna åtgärder*

Planförslaget innefattar huvudsakligen:

- Att planlägga kvartersmark för bostadsbebyggelse, skola, vårdboende (LSS inom fastigheten Garvaren 3), kontor, museum, centrumändamål, besöksanläggningar, lager, handel och verksamheter
- Maxhöjder 2,5-6 våningar
- Exploaterings- och utformningsbestämmelser för ny bebyggelse
- Varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse
- Bestämmelser för att fastställa allmän platsmark (torg, natur, park och gata) inom planområdet
- Bevarande av fornlämningsområde
- Planläggning för en gång- och cykelförbindelse med centrala Simrishamn till och från bostadsområden och verksamheter söder om stationen.
- Utökad krav på bygglov – marksanering krävs innan bygglov kan ges.

## Användningen av mark och vatten

### *Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap*

Torget söder om stationen ska knyta ihop planområdet med de centrala delarna av Simrishamn. Det ska vara inbjudande att ta sig till stationen från de södra delarna av området. I framtiden kan det bli aktuellt med en ny byggnad söder om torget som kan inrymma andra verksamheter. Skulle det då bli aktuellt med café eller restaurangverksamhet bör det vara möjligt att upplåta plats för utomhusservering på torgytan i anslutning till verksamheten.

Inom allmän platsmark för gata ska planteringar, trottoarer, cykelbanor och annat, som hör en gata till, vara tillåtet.

Gågata är avsedd för tillfart till intilliggande radhus för in- och urlastning. I övrigt bör gatan endast användas för gång- och cykeltrafik. Då vägen blir smal kommer den inte att dimensioneras för tyngre trafik såsom brand- och sopbilar.

Område betecknat med gång och cykel planeras innehålla en cykel- och gångväg med separerade trafikfält.

Allmän platsmark för park ska där marken så tillåter, anläggas nedsänkt i förhållande till gata och omkringliggande kvartersmark, för att minska risken för översvämningar vid klimatförändringar. I parken finns möjlighet att anlägga lek och utegym, sittplatser och andra allmänna funktioner.

Natur är i första hand ett strövområde för boende och övrig allmänhet. Till största delen befintlig naturmark i dagsläget. Gång- och cykelvägar för rekreation får anläggas. Viss påverkan kan ske under byggnation som gör det nödvändigt att återställa ytorna efteråt.

### *Kvartersmark*

Bostäder förekommer i planen i fyra varianter:

- B innebär att området är avsett för bostäder
- B<sub>1</sub> förtydligar att området inte är avsett för vårdboende

- BC innebär att användningsområdet är avsett för i huvudsak bostäder, men tillåter även centrumändamål. Viktigt är att minnas att centrumverksamhet kan ställa andra krav på utformningen, till exempel takhöjd, än bostadsändamål.
- SBD innebär att användningsområdet är avsett för skola, förskola, boende och vårdboende (äldreboende och LSS-boende eller liknande).

Lyckebyhuset planläggs som RZ vilket innebär att det är avsett för besöksanläggningar (museum eller liknande), verksamhet (daglig verksamhet, kommunala möbelförrådet och liknande verksamheter som inte stör kringliggande bostadsområden).

Norr om Lyckebyhuset finns ett mindre användningsområde  $E_1$  som är avsedd för transformatorstation för att kunna tillgodose kraven på elförsörjning för utbyggnaden inom området. Dessutom finns det ett område P för markparkering eller parkeringsanläggning i två till tre plan som kan vara öppen eller utformas som parkeringshus med ett tredje plan utan tak.

I öster i anslutning till Branteviksvägen finns ett område  $ZR_1P$  som är avsett för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan alternativt Idrotts- och sportanläggning utan betydande åskådarp plats eller parkeringsanläggning.

#### *Egenskapsbestämmelser för allmän plats*

Två fördröjningsmagasin för dagvatten med en ungefärlig volym av 500 m<sup>3</sup> vardera bör anläggas och lämpliga placeringar har specificerats på plankartan genom bestämmelser för utformning av allmän plats. Dessutom finns en bestämmelse om skydd för kulturvärden genom att den befintliga hållristningen ska bevaras.

#### *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

Bruttoarea förkortas BTA och kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan medan byggnadsarea förkortas BYA och kort kan beskrivas som den yta en byggnad upptar på marken. Hur bruttoarea och byggnadsarea exakt definieras och beräknas framgår av SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler. Observera att öppenarea ingår vid beräkning av byggnadsarea (BYA) men inte ingår vid beräkning av bruttoarea (BTA).

De flesta begränsningarna av byggandets omfattning är angivna i m<sup>2</sup> BTA. För  $e_3$  och  $e_5$  gäller siffran för hela användningsområdet och inte bara inom egenskapsgränserna. För  $e_4$  är utnyttjandegraden 70% BYA. Prickmark innebär att marken får inte förses med byggnad men parkering, dagvattenmagasin och liknade anläggningar får förekomma. Inom kryssmark får marken endast förses med komplementbyggnader (förråd, miljöhus och liknande). Parkering, dagvattenmagasin och liknade anläggningar får förekomma även här.

Byggnadshöjd och totalhöjd ska tolkas utifrån omgivande mark och en rekommendation är att utgå från höjder för omgivande vägar, park och natur.

Placeringsbestämmelse  $p_1$  har kommit till för minska konfliktrisken vid en smal gågata och entréerna till radhusen medan  $p_2$  ger ett litet avstånd mellan flerbostadshusen och parken.

Utformningsbestämmelserna har anpassats till kommunens Gestaltningprogram för Skansen, som antogs av samhällsbyggnadsnämnden 26 januari 2017, §14. Mindre avsteg har gjorts för fasadmaterial som skiljer sig från de rekommendationer som togs fram i gestaltningprogramet. Det är en sammanvägning av kostnadskalkyler för bostäderna och viljan att bevara Lädergatans utseende som har gjort att man under planarbetets gång har valt att tillåta träfasader in mot kvartersmark och mot Lädergatans parallellgata. Önskemål från exploatör om fasad av skiffer som är ett naturstensmaterial bedömdes inte sänka områdets utformningskrav och tilläts därför. För att rekommendationerna i



bullerutredningen ska kunna följas så har det införts två egenskapskrav:

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot väster eller söder (ljuddämpad sida) så de lokaliseras bort från trailerparkering inom fastigheten Garvaren 11.
- Balkong eller uteplats ska förses med bullerskydd mot norr för att skydda bostadens uteplats mot buller från Garvaren 6:s kylanläggning.

Riskutredningarna har medfört fyra egenskapskrav:

- Ventilationen ska utföras med automatisk avstängning med signal från gasdetektorer. Detektorerna ska reagera på ammoniak för att kunna stänga ventilationen och skydda de som är inne i husen från ett utsläpp av ammoniak från verksamheter i hamnen.
- Utrymningsväg ska finnas åt väster för att verksamheter inom användningen ZR<sub>1</sub>P ska kunna utrymmas bort från havet om en brand som berör en verksamhet i hamnområdet som hanterar gasol skulle inträffa.
- Utrymningsväg ska finnas åt öster om en brand som en verksamhet inom Garvaren 7 som hanterar gasol skulle inträffa.
- För att minimera risk för spridning av markförorening inom Garvaren 7 får källare inte finnas i de närliggande byggrättsområdena.

Det finns ett användningsområde för bostäder utan byggrätt för bostad som är avsedd för parkering och sophantering. Det omfattas även av markreservat för gemensamhetsanläggning och utformningskrav.

Det finns en varsamhetsbestämmelse som omfattar Lyckebyhuset. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller takutformning och exteriör färgsättning ska bevaras.

### *Administrativa bestämmelser*

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.



Det har införts ett villkor för lov på plankartan för att garantera att marken saneras enligt rekommendationerna i de miljötekniska rapporterna. Bygglov får inte ges för ändrad användning förrän marken har sanerats genom urschaktning av förorenade fyllnadsmassorna inom område markerat med röd linje på flygfotot till höger. De förorenade massorna ligger relativt ytligt och är väl avgränsade neråt av bergets överyta vilket underlättar vid en schaktsanering. Saneringsarbetet för deponin på Garvaren 3 skulle medföra kostnader på cirka 3- 5 miljoner (2015) för schakt, deponering och återfyllnad.

Vidare införs villkor om att bygglov får inte ges för ändrad användning inom de delar som tillåter bostäder (känslig markanvändning) förrän marken har sanerats genom urschaktning av förorenade fyllnadsmassor då Garvaren 13 har förhöjda halter av tungmetaller.

Markreservat har införts för:

- allmännyttiga underjordiska ledningar - avsett för VA-ledningar inom kvartersmark för skola, förskola, boende och vårdboende, samt inom kvartersmark för verksamheter, idrotts- och sportanläggningar utan betydande åskådarplats, samt parkering.
- gemensamhetsanläggning för parkeringsplats och sophantering för radhus.

## Illustration

### Allmän platsmark

Det planeras flera allmänna platser för sociala aktiviteter. Somliga ytor klipps och upplåts för bollspel, hundrastning och picknick med mera. Andra ytor slås någon gång per år och utgör ängar. Områdets torg och parker kommer att bidra till att människor möts på ett prestigelöst sätt.

Uppvuxen vegetation ska bevaras och nya trädrader, allér, parkstråk ska tillföras för att skapa en grön stadsdel.

### Stationstorg och kopplingar



Det lilla torget bakom järnvägens stoppbockar kan med fördel delvis hårdgöras och möjliggöra cykelparkering. Det är viktigt att platsen får en genomtänkt och tilltalande utformning då det annars är risk för att Skansenområdet upplevs som Simrishamns baksida. Genom att skapa ett cykelstråk från Simrishamns södra delar till stationen underlättar kommunen för de boende i området att ta sig till stationen.

Mellan Anamma foods och Gladsax flak finns en yta som ligger i blickfånget när man cyklar eller går mot stationen längs med Lädergatan. Här vore det lämpligt att placera något i blickfånget, t ex ett vårdträd för området.

### Park och natur



Park- och naturområdena i förslaget kan rymma många funktioner som skapar tillfällen till möten exempelvis utomhusgym, bouleanor, samt lekplats för barn i olika åldrar. Ytorna samnyttjas även för fördröjning av dagvatten. De ytor som ska fungera som fördröjningsmagasin vid 10-årsregn är markerade på illustrationen, men vid ett skyfall, ett så kallat 100-årsregn, kommer dessa inte att räcka till utan samtliga ytor inom allmän platsmark kommer att planeras lägre i förhållande till omkringliggande kvartersmark i den utsträckning som berggrunden så tillåter.





Naturområdena i och kring Skansen har stora kulturella och biologiska värden. Stigar i omgivande områden knyts ihop med gator och gångvägar i planområdet och kommer att ge ett flöde mellan de olika naturområdena. Detta kommer att underlätta för boende och besökare att ta del av de rekreativa värden som finns i och kring kvarteret Skansen. Befintlig trädrad mot Ehrnbergsvägen bedöms kunna bevaras.

### *Förskola, vårdboende och boende*

Illustrationen bygger på att förskolan ligger i bottenvåningen och omfattar cirka 600 m<sup>2</sup> fördelat på 4 avdelningar med cirka 70 barn och 10 förskolepedagoger.

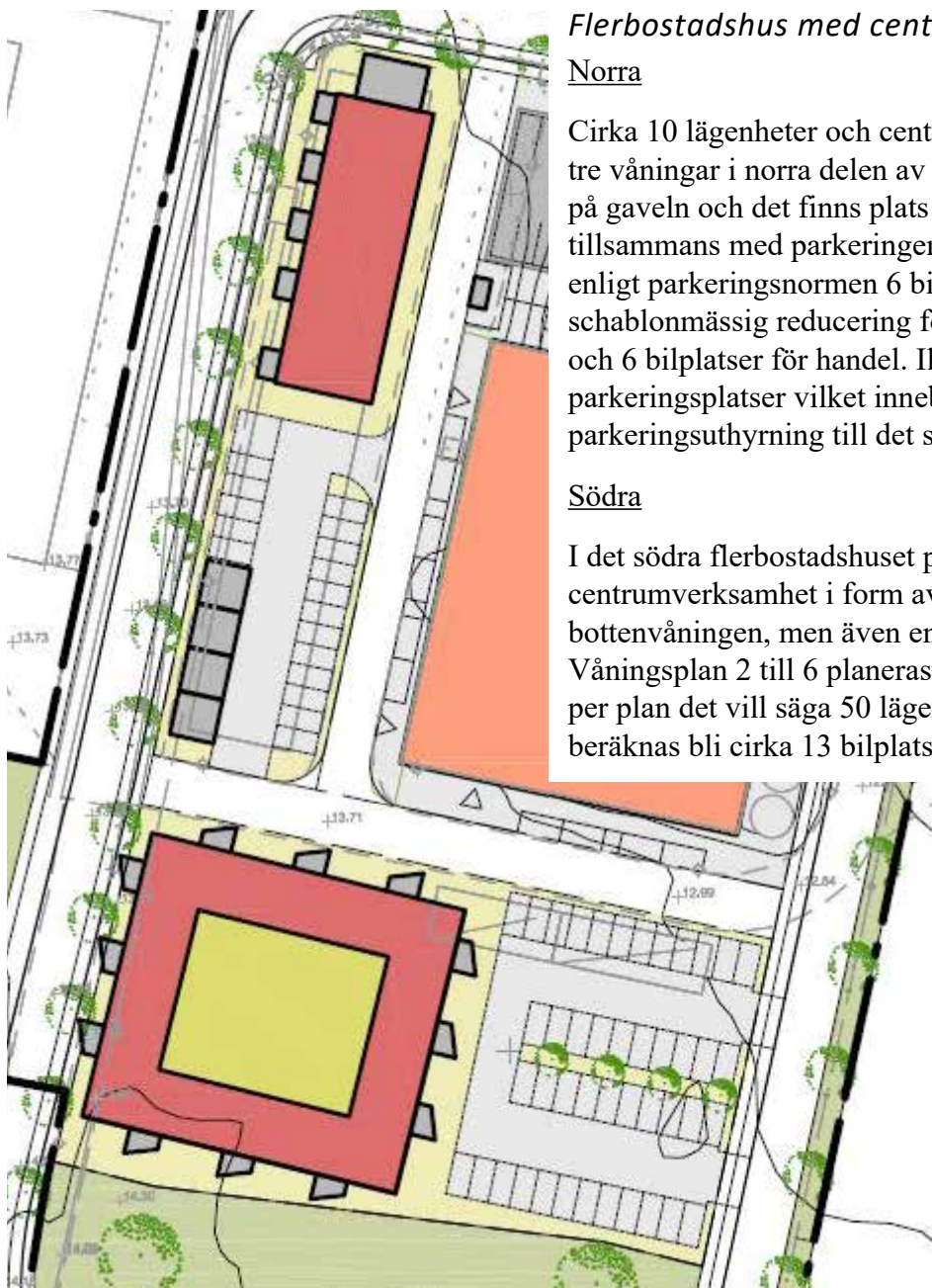
Planen tillåter även 3 våningar med cirka 30 lägenheter inklusive vårdboende. Vårdboendet bör vara av typen LSS-boende. Utformningen förutsätter att VA-ledningarna som sneddar över fastigheten flyttas. Detta ska bekostas av exploateringsprojektet.

Inlastning till förskolan har placerats i öster och har en gemensam infart med parkering och miljöhus. Parkeringen täcker förskolans parkeringsbehov om 16 bilplatser vilket gör att det endast finns plats till 2 av 18 boendeparkeringar (schablonmässig reducering på grund av närhet till stationen) med den föreslagna parkeringslösningen. Detta kan lösas genom parkeringsköp av resterande 16 parkeringsplatser inom detaljplanen.

I väster har placerats förråd till lägenheterna.







### Flerbostadshus med centrumverksamhet

#### Norra

Cirka 10 lägenheter och centrumverksamhet planeras i tre våningar i norra delen av området. Miljöhus planeras på gaveln och det finns plats för lägenhetsförråd tillsammans med parkeringen. Parkeringsbehovet är enligt parkeringsnormen 6 bilplatser för bostäderna (med schablonmässig reducering för närhet till stationen) och 6 bilplatser för handel. Illustrationen visar 18 parkeringsplatser vilket innebär att det finns möjlighet till parkeringsuthyrning till det södra området.

#### Södra

I det södra flerbostadshuset planeras det bli centrumverksamhet i form av gym och restaurang i bottenvåningen, men även en lobby för de boende. Våningsplan 2 till 6 planeras innehålla cirka 10 lägenheter per plan det vill säga 50 lägenheter. Parkeringsbehovet beräknas bli cirka 13 bilplatser för gym och restaurang och

cirka 30 bilplatser för de boende. Illustrationen visar att 43 bilplatser ryms inom användningsområdet utan problem.

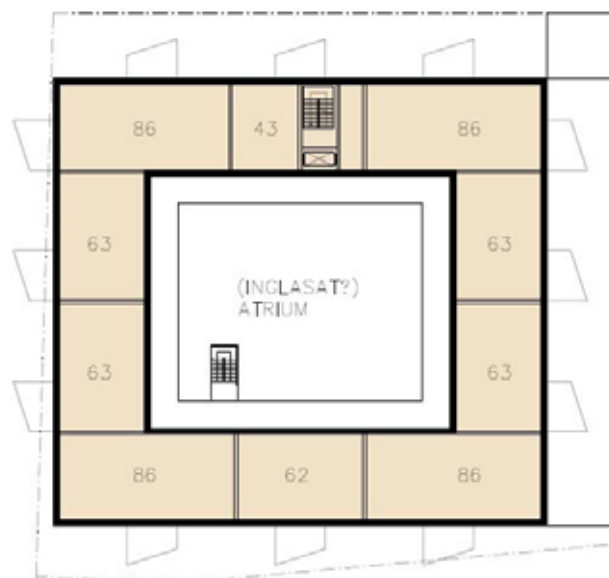
*Illustrationen till vänster visar det norra området med bostadshus med centrumverksamhet uppe till vänster och det södra området med flerbostadshus med centrumverksamhet nere till vänster.*

*En första skiss har tagits fram av Wingårdhs arkitekter, på uppdrag av Conara AB, som visar en ungefärlig fördelning av lägenheterna i de övre våningsplanen för det södra flerbostadshuset.*

### Lyckebyhuset och parkering

Simrishamns kommun hyr hela den före detta industribyggnaden för kulturell och social verksamhet. Verksamheten drivs av Kultur- och fritidsförvaltningen samt Socialförvaltningen.

Österlens museum kommer att disponera merparten av ytorna cirka 3000 m<sup>2</sup> för magasin för sina föremål, men också annan kulturverksamhet. Av totalytan kommer cirka 200 m<sup>2</sup> vara kontor för museipersonal, vilket har fått utgöra



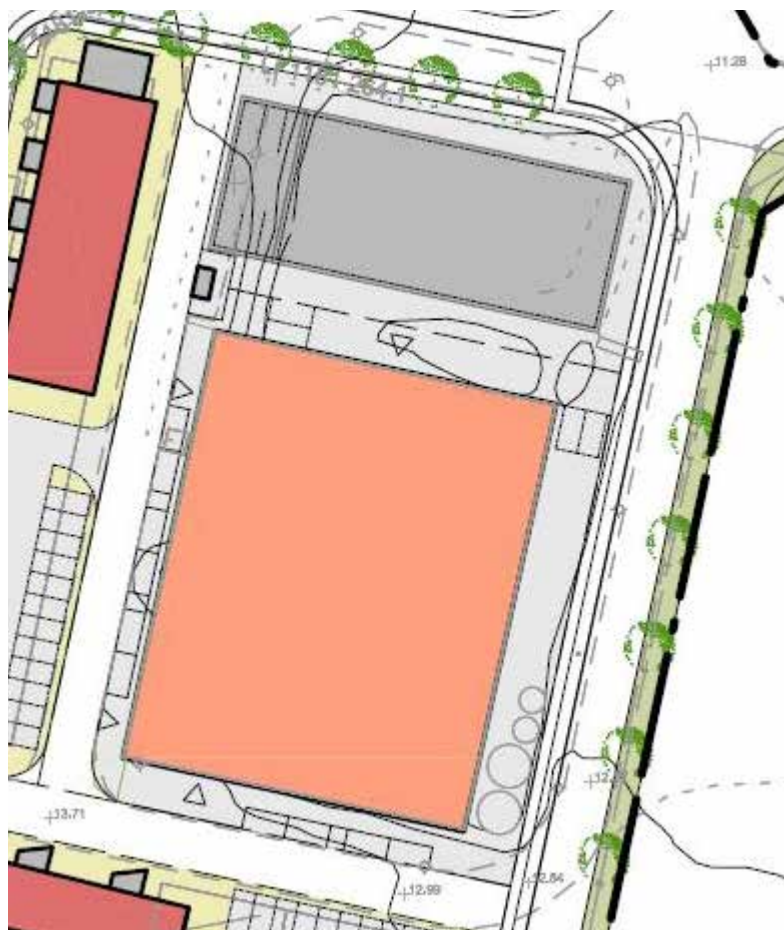
beräkningsgrund för parkeringsbehovet då resterande ytor ska vara lager. Totalt behövs 3 bilplatser för verksamheten enligt parkeringsnormen.

Daglig verksamhet kommer att disponera resterade ytor, cirka 1000 m<sup>2</sup> för SIKA respektive Möbelförrådet. SIKA utför främst legouppdrag för Simfas och möbelförrådet tar hand om möbler och sätter dem i stånd. Totalt behövs 5 bilplatser för verksamheten enligt parkeringsnormen.

Delar av byggnaden kan i framtiden användas som ett allaktivitetshus. Kommunfullmäktige har i ett beslut bestämt att ett framtida allaktivitetshus ska vara möjligt att inrymma i planerna för Skansenområdet. Det finns då behov av fler parkeringsplatser i anslutning till huset.

Lyckebyhusets speciella utformning av tak och färgsättning ska bevaras enligt detaljplanens bestämmelser.

Parkering i två plan kan byggas norr om Lyckebyhuset och då höjdskillnaderna uppgår till 3 meter kan infart till det



Det befintliga Lyckebyhuset är orange i illustrationen medan det framtida parkeringshuset är grått.



övre planet ske från väster och infart till det nedre planet ske från öster. Med parkering i två plan ryms det cirka 65 parkeringsplatser inom denna del av planen. Genom att avtal upprättas om parkeringsköp med exploitörer för förskola, vårdboende och boende samt flerbostadshusen kan dessas parkeringsbehov uppfyllas inom detaljplanen. Planen medger en tredje våning utan tak.

### Flerbostadshus

Centralt i området finns planer på 50 till 60 lägenheter fördelat på tre hus i tre till fyra våningar. Det finns plats för inlastning, förrådshus, trädgård och uteplats. Parkeringsbehovet är enligt gällande parkeringsnorm 30-36 bilplatser. Inom fastigheten finns plats för 30 bilplatser varav två tillgänglighetsanpassade. Finns behov av fler bilplatser kan detta lösas genom parkeringsköp inom detaljplanen.

Flerbostadshusen är placerade så det blir en gemensam innegård för de boende.





### *Radhus*

Illustrationen visar en radhuslänga med sex bostäder i 2,5 plan. Entré sker från gatan norr om den illustrerade huskroppen som ska placeras minst en meter från gatemarken. På den södra sidan finns plats för trädgårdar. I sydöst finns en gemensam parkeringsplats med 9 parkeringsplatser vilket uppfyller parkeringsbehovet om 7 bilplatser. Här finns även en byggrätt för miljöhus.

### *Verksamhet, idrotts- och sportanläggning utan betydande åskådarplats och parkeringsanläggning*

Illustrationen visar en padelhall med omklädningsrum, samt markparkering för verksamheten och uthyrning. Komplementbyggnader, men inga huvudbyggnader får uppföras inom 20 meter från Branteviksvägen. Parkeringsbehovet för illustrerade byggnader är cirka 15 parkeringsplatser, men illustrationen redovisar 38 platser, varav två tillgänglighetsanpassade.



## **Trafik**

### *Parkering*

Bilparkering har redovisats för respektive användning under illustrationen. Cykelparkering enligt parkeringsnormen bedöms rymmas för respektive fastighet.

### *Kollektivtrafik*

Del av marken som är planlagd för järnvägsändamål ändras till parkmark/ gång- och cykelväg. Detta påverkar inte järnvägstrafiken negativt men gör att gång- och cykelvägen kan få en uppgradering och inte upplevs som en baksida där den ansluter till stationsområdet.

### *Gång- och cykelväg*

Gång- och cykelvägen som planeras längs med Lädergatan kommer att binda samman södra delarna av Simrishamn med Stationsområdet som också får ett torg som möter gående och cyklister på ett inbjudande sätt. Dessutom ger detaljplanen möjlighet att köpa in mark som i dagsläget är planerad för järnvägsändamål så att gång- och cykelvägen som löper parallellt med järnvägsspåret får lite mer utrymme till förbättringar, som belysning och vegetation.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningsnätet inom planområdet behöver kompletteras. De tillkommande ledningarna kommer främst att läggas inom allmän platsmark, men ett u-område har lagts in inom kvartersmark för verksamhet. Dessutom behöver ett befintligt ledningsstråk flyttas för att ge plats till byggrätten inom kvartersmark för skola, förskola, boende och vårdboende. Flytten ska bekostas av exploateringsprojektet. Ledningsrätten säkras med u-område i detaljplanen.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

I Simrishamns tätort utnyttjas vattenförsörjningskapaciteten i dagsläget till 70-89 % under sommarmånaderna. Det finns en teoretiskt beräknad volym att tillgå om 590 m<sup>3</sup>/dygn. Kommunen har beviljat bygglov för cirka 36 nya lägenheter (utanför Skansenområdet) inom vattenverkets försörjningsområde. Ett tillskott på cirka 150 hushåll utöver de 90 hushåll för vilka byggnation har påbörjats bedöms rymmas inom kapaciteten. Då det i Simrishamn i snitt bor 2,0 personer per bostad och med en

Varaktigheter	10_årsregn (m <sup>3</sup> )	100_årsregn (m <sup>3</sup> )
10min	202	436
20min	266	574
1hr	368	800
2hr	463	944
6hr	526	1168
12hr	569	1297
24hr	583	1400
48 hr	538	1444

*Tabell över dagvatten vid olika åtkomsttider och varaktigheter, klimatfaktor 1,25 från Dagvattenutredning för Detaljplan för Garvaren 13 m fl (Skansen II) av Sweco , 2017-09-29.*

beräknad dygnsförbrukning på 184 liter/person blir den beräknade förbrukningen för samtliga cirka 101,6 m<sup>3</sup>/dygn.

För Stengårdens avloppsreningsverk är utsläppsvärdena goda och kapacitet finns för att täcka dagens behov. Ett tillskott om cirka 150 hushåll utöver de cirka 90 hushåll för vilka byggnation har påbörjats inom etapp I bedöms rymmas inom kapaciteten och med utsläppsvärden inom gränserna för miljötillståndet.

VA-huvudmannens skyldighet att försörja med vatten och avlopp sträcker sig till hushållsändamål. Eventuellt sprinklersystem ingår inte i denna skyldighet utan ska försörjas genom intern lösning.

Omhändertagande av dagvatten bör generellt ske på allmän platsmark, men det ligger i exploatörens intresse att utforma projektet så att framtida skyfall inte påverkar den nya byggnationen negativt. Dagvatten bör delvis tas om hand inom den egna fastigheten. Fördröjning kan ske genom infiltration till exempelvis genom nedgrävda dagvattenmagasin kombinerade med olje- och slamavskiljning för att minska utsläpp. I de fall där det inte är möjligt att omhänderta dagvattnet inom fastigheten ska dagvattnet kopplas till det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten bör fördröjas lokalt inom allmän platsmark innan det ansluts till det kommunala dagvattennätet. En dagvattenberäkning har genomförts för området som visar att det krävs ett dagvattenmagasin om knappt 600 m<sup>3</sup> vid dimensionerande tioårsregn och knappt 1500 m<sup>3</sup> vid hundraårsregn.

### Energiförsörjning, telekommunikation

Det finns bredband, fjärrvärme, el- och teleledningar inom planområdet.



## KONSEKVENSER

### Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas, om man vid behovsbedömningen kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap § 10 plan- och bygglagen ska gällande miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen.

#### *Luftföroreningar*

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft (luftkvalitetsförordningen 2010:477), normerna är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. Inga mätningar av luftföroreningar har gjorts i Simrishamns kommun. Planens genomförande bedöms inte medföra att nivåerna inom planområdet förändras då Simrishamn ligger vid havet och är kraftigt vindutsatt.

#### *Vatten*

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger cirka 250 meter öster om planområdet. Inom detaljplaneområdet finns flera föroreningar kvar i marken som har förorsakats av tidigare industrier. Planens genomförande bedöms inte medföra att recipienten påverkas negativt på grund av följande:

- i norra delen av planområdet finns två föroreningar där ursprunget ligger inom andra fastigheter (Garvaren 7 **A** och 6 **C** samt Garvaren 4 **B**, se sidan 24-25). De kommer att sprida sig med grundvattnet in på mark som är avsedd för allmän platsmark inom detaljplanen även om området inom detaljplanen skulle saneras. Det bedöms därför inte medföra någon bestående förbättring för recipienten eller vara kostnadseffektivt att sanera marken inom detaljplanen utan att åtgärda det egentliga problemet. Planens genomförande kommer inte att påverka mängden vatten som passerar området då ytor som avvattnas åt detta håll redan är ianspråktagna och vägarna är utbyggda. Ett genomförande av planen kommer att medföra ändrade ytskikt och mindre breddningar av vägområdet.
- ett genomförande enligt planen kommer att medföra en sanering av en markförorening **E**, inom planområdet, och den difusa föroreningen av tungmetaller inom fastigheten Garvaren 13.
- dagvatten från planområdet planeras att fördröjas med öppna magasin och växtbäddar vilket minskar risken för att föroreningar släpps till recipienten.

## Risker

### *Ammoniak*

Beräkningarna för utsläpp av ammoniak visar att en koncentration som kan leda till dödsfall vid en timmes exponering sprider sig 140 meter från kylanläggningarna i hamnen (se karta över spridningsbild på sidan 23). Det gränsvärde (1500 PPM) som använts i Riskutredningutredning kv Garvaren, Tyréns, 2015-04-01 och PM Uppdatering Ammoniakberäkningar, Tyréns, 2017-12-21, förutsätter en timmes exponeringstid. Gränsvärdet med koncentrationen 5000-7000 ppm är intressant om man utgår från exponeringstid. Vid dessa koncentrationer kan människor avlida vid kortare exponering (ingen specifik tid definierat i gränsvärdet). Detta är koncentrationer som uppkommer upp till drygt 75 meter från kylanläggningens direkta närhet, enligt genomförda beräkningar. Det innebär att så pass hög koncentration kan nå en liten del av kvarteret Garvaren. Sådan koncentration kan vara livshotande vid kortare exponering varför det är viktigt att åtgärder inom Skansenområdet införs.

Låga halter av ammoniak uppfattas genom dess starka lukt och är inte akut farlig vilket innebär att evakuering av utsläppsområden kan vara möjlig innan skadliga halter uppnås. Detta förutsätter att de människor som finns i utsläppsområdet har goda möjligheter till förflyttning. Vid lukt av ammoniak förflyttar sig människor ofta utan ytterligare varning, eftersom lukten är så stark och obehag uppfattas.

En åtgärd som föreskrivs i detaljplanen är att installera gasdetektorer inom kvarteret Garvaren som vid detekterad ammoniak ger signal som gör att boende förflyttar sig in i byggnaden. Detta kräver att ventilation i byggnaderna stängs vid detekterad ammoniak samt att boende på området informeras och övas i hur de ska agera vid gaslarm (det vill säga ta sig in, stänga fönster och dörrar samt hålla sig informerad via exempelvis radio eller kommunens hemsida).

En annan åtgärd som inte är möjligt att införa i detaljplanen är möjligheten att gå ut med ett VMA – Viktigt meddelande till allmänheten så fort SOS får kännedom om ett utsläpp av ammoniak. Detta kan göras via tutor men även via SMS till alla som befinner sig inom ett visst område. VMA meddelande är ett väl inarbetat varningssystem i Sverige.

Med dessa aspekter och åtgärder sammantaget görs enligt riskutredningarna bedömningen att riskerna med hantering av ammoniak på intilliggande fastigheter kan accepteras.

### *Brandfarlig gas*

Utredningen visar att en verksamhet inom Skansenområdet hanterar sådana mängder brandfarlig gas och brandfarlig vätska att skyddsavstånd mellan denna verksamhet och olika skyddsobjekt är motiverat. Den aktuella verksamheten är Gladsax Flak AB på Garvaren 7. Beräkningar har genomförts för tänkbara konsekvenser vid aktuell hantering. Scenariernas sannolikhet har inte beräknats. Tänkbara konsekvenser är BLEVE (boiling liquid expanding vapor explosion) och gasmolnsexplosion. Beräkningarna för BLEVE visar att strålningen understiger 15 kW/m<sup>3</sup> utanför 23 meter från centrum för explosionen.

Beräkningarna för gasmolnsexplosion visar att en sådan explosion inte ger upphov till tryck som skadar människor eller förstör byggnader. Enligt beräkningarna uppnås ett tryck som är tillräckligt för att krossa glas upp till 18 meter från utsläppspunkten vilket innebär att gasmolnsexplosioner som inträffar utomhus inte når fram till de planerade bostadsområdena, medan en gasmolnsexplosion som inträffar inomhus kan förväntas ge upphov till krossade glastrutor, med lindriga skador som följd.

Vid en BLEVE förväntas byggnaden begränsa strålningen, men den bedöms dock kunna krossa rutor vilket bedöms medföra lindriga skador. I denna värdering beaktas också att varaktigheten av en BLEVE enligt beräkningarna är en sekund och med de beräknade strålningsnivåerna bedöms även strålningen ge upphov till lindriga skador. I värderingen har inte en eventuell räddningsinsats beaktats.

Scenariot med BLEVE föregås alltid av en brand och om en sådan inträffar kan utrymning från byggnaderna som ligger inom 50 meter genomföras. För att underlätta en sådan utrymning ställs i detaljplanen krav på att det ska finnas en utrymningsväg mot öster det vill säga bort från Garvaren 7, för att uppnå en acceptabel situation ur risksynpunkt. Det finns inget krav på en formell utrymningsväg enligt Boverkets byggregler.

Utredningarna för kemikalier i hamnen och närliggande industriområde visar att det endast är förvaringen av gasol som bedöms kunna påverka kvarteret Garvaren. Förvaringen av gasol i områdets närhet innebär krav på säkerhetsavstånd för svårutrymda lokaler 60 meter in från Branteviksvägen. Sällanköpshandel, industri, bilservice, idrottsverksamhet utan betydande åskådarplats och lager betraktas inte som svårutrymd lokal och kortare avstånd kan därför användas. Beaktat gasolhantering kan, enligt "Riskutredning kv. Garvaren", lokaler som ej är svårutrymda tillåtas 10 meter från Branteviksvägen. Detta är en konservativ beräkning om man jämför med beräkningarna för BLEVE och gasmolnsexplosion inom Garvaren 7 eftersom vägområdet för Branteviksvägen är 17,5 till 20 meter brett förbi området. Se även sidan 22-23. Detaljplanen anger att det ska finnas en utrymningsväg åt väster, det vill säga bort från hamnen för användningsområdet för ZR<sub>1</sub>P.

Detaljplanen begränsar användningen från Branteviksvägen till:

- inom 20 meter - parkering, förråd, miljörum, trädgård, natur, gata och tekniska anläggningar
- inom 60 meter - sällanköpshandel, industri, bilservice och lager

Detaljplanen begränsar användningen från Ehrnbergsvägen till:

- inom 20 meter - parkering, förråd, miljörum, trädgård, natur och gata.

Då detta följer rekommendationerna i riskutredningarna som genomförts i samband med detaljplanen görs bedömningen att marken är lämplig för det ändamål den planeras för.

## VA

Risken för negativ påverkan på grundvatten och ytvatten blir större vid exploatering och förtätning då andelen hårdgjorda ytor blir större. Planens genomförande bedöms inte medföra problem med dricksvattenförsörjning, omhändertagande av spillvatten eller dagvatten.

## Radon

Mätvärdena tyder på radonhalter inom låg- till normalriskintervallet. Baserat på resultat från markradonmätningen görs bedömningen att radonskyddat byggande är nödvändigt. Det rekommenderas därmed att golv och väggar inte ger uppenbara otätheter mot mark. Rör genomföringar i bottenplatta och källarytterväggar bör tätas. Andra rekommenderade åtgärder kan vara att undvika kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan.

## Buller och vibrationer

Tyréns har sammanställt tidigare utförda utredningar i närområdet i en rapport och utrett industribuller och trafikbuller för hela Skansenområdet. De har även utfört en vibrationsmätning avseende tågtrafiken. Resultatet redovisas under de följande rubrikerna.

### *Industribuller*

Verksamheter inom området är till största delen i drift dagtid. Då verksamheten vid Simfas flyttats till annan plats återstår det endast nattetid kylanläggningar vid Anamma som kan orsaka något för höga ljudnivåer och upplevas störande i huset längst åt norr (BP1). Lösningen som regleras i detaljplan är ett skydd av uteplatser.

Verksamheter vid Skillinge Svets & Mekaniska ligger idag skärmat av byggnader men kan vid enstaka

tillfällena ge upphov till viss bullerstörning, framför allt till det nya huset längst i norr (BP1). Det finns enligt bullerutredningen inte något behov av bullerskydd på grund av dessa enstaka tillfällen.

Verksamhet vid Klas Hansson Åkeri sker även nattetid. Motorljud från lastbilar kan då komma att störa de boende i de nya närliggande husen (BP2). Eftersom verksamhet vid åkeriet endast sker sporadiskt kommer de ekvivalenta ljudnivåerna sannolikt inte att överskridas men maxnivåer från lastbilar kommer sannolikt att överskrida riktvärdet för maxnivå, 55 dBA. Bulleravskärmning kan ge viss förbättring av situationen men verkan på plan 2 blir liten eller ingen alls. God fasadisolering och genomgående planlösning med sovrum vända åt väster reducerar störningarna. För att begränsa bullerspridningen inom området bör all tung trafik styras så att in- och utfart från området sker mot Branteviksvägen på samma lokalgata som idag. Förbud mot tung trafik bör införas på gatorna vid den nya bebyggelsen.

Värdena för verksamhet utanför området är hämtade ur rapport från Soundview och representerar enligt rapporten högsta möjliga A-vägda ljudnivå. Denna verksamhet bör således inte ge upphov till störningar vid de nya bostadshusen. I rapporten anges att buller från fiskeriverksamheten medför överskridanden av riktvärden vid befintliga bostäder, men det framgår inte tydligt var befintliga bostäder är belägna. Fiskeriverksamheten har enligt Soundview bullerkravet högst 40 dBA nattetid i sitt miljötillstånd vid närmaste bostäder. Vid platsbesök upplevdes Appelkvists fryseri vara den värsta bullerkällan men mätresultaten (ca 55 dBA vid Branteviksvägen, infart till området) var starkt påverkat av buller från Simfas.

Med föreslagna åtgärder bedöms gällande riktvärden för industribuller kunna uppnås.

### *Trafikbuller*

Beräkningar för buller från vägtrafik har gjorts på ett antal platser inom Skansenområdet. Den ekvivalenta ljudnivån ligger under riktvärdet 55 dB(A), medan för slutna gaturum leder det korta avståndet mellan vägmitt och fasad till höga maxnivåer. I beräkningarna har avståndet 10 meter använts. Det innebär att om byggnaderna placeras i gatuliv bör de ha en gemensam uteplats som inte är i direkt anslutning till gatan.

### *Buller från tågtrafik*

Tack vare det korta avståndet till själva stationen hålls tågens hastighet nere vid själva tågpassagen vilket medför att beräknade bullernivåer ligger klart under riktvärdena.

### *Vibrationer från tågtrafiken*

Vibrationsmätningarna som gjorts i bullerutredningen visar att uppmätta vibrationsnivåer ligger under riktvärden för bedömning av komfort i byggnader. Beroende på hur bostadshusen grundläggs och vilken typ av bjälklag som bostadshusen får, kan vibrationerna i mark förstärkas eller försvagas. I detta fall finns det goda marginaler om vibrationerna skulle förstärkas.



## Markföroreningar

Inom planområdet finns 6 föroreningar och ett område som har sanerats under planarbetet, se sidorna 25-27. De föroreningar som kommunen bedömer kan komma att beröra planområdet på grund av spridningsrisk eller läge är:

Garvaren 7 **A** - Oljeläckage på djupet 2,5-4 meter under markytan, har avgränsats i sidled till ett område som ligger inom fastigheten. Det finns en spridningsrisk men spridningsriktningen är åt nordost vilket innebär att föroreningarna riskerar att spridas inom de delar av planområdet som planeras för gång- och cykelväg, samt gata. För att begränsa spridningsrisken ytterligare ställs ett krav på att byggnader intill fastigheten inte får ha källare.

Garvaren 7 **A** och Garvaren 6 **C** - Förorening av klorerade alifater påträffades enbart i låga halter både i grundvattnet och i porluft mätt under den befintliga byggandens golv **A**. Dock återfinns låga halter av klorerade alifater även i grundvattenrör strax utanför fastigheten i öster och inom fastigheten Garvaren 6 **C**, vilket stämmer väl med bedömningen att grundvattnets flödesriktning är åt nordöst. Med hänsyn till, Relement 2019-04-02, gör kommunen bedömningen att det inte finns någon risk för människors hälsa då halterna endast påträffats i låga halter.

Garvaren 3 **D** - Inom den del av fastigheten Garvaren 3 som idag utgör ett dagvattenmagasin har en markundersökning utförts i samband med entreprenadarbetena för magasinet och förorenade massor har schaktats bort från området.

Garvaren 4 **B1** och **B2** - två områden förorenade med främst trikloreten och dess nedbrytningsprodukter. Det bedöms finnas en stor risk för spridning av föroreningar från fastigheten Garvaren 4 till detaljplaneområdet. Dock bör påpekas att spridningen då sker till ett vägområde utan planerade byggnader. Att föroreningen skulle spridas längre väster ut till Garvaren 6 eller söderut längs gatan ses som mindre troligt på grund av grundvattnets flödesriktning. Föroreningarna bedöms därmed inte utgöra någon risk för människors hälsa. Kommunen gör bedömningen att spridningsrisken därmed är tillfredställande utredd och marken är lämplig för avsedd användning utifrån denna förorening.

Garvaren 13 - Inom hela Garvaren 13 finns en diffus förorening av tungmetaller som medför att åtgärder bör vidtas vid ändrad markanvändning till KM för att minska exponeringen. En administrativ bestämmelse om att sanering behöver genomföras innan bygglov för ändrad användning kan ges, har därför införts på plankartan.

Garvaren 3 **E** - Inom fastigheten Garvaren 3 har en deponi med restprodukter från läderfabriken identifierats och undersökts i omgångar. Deponin innehåller bland annat ftalater, petroleumprodukter och klorerade lösningsmedel. Föroreningarna kopplade till deponin har inte efterbehandlats. Marken behöver saneras genom urschaktning med extern deponering för att kunna bli lämplig för användning enligt detaljplanen. En administrativ bestämmelse om att sanering behöver genomföras innan bygglov för ändrad användning kan ges har därför införts på plankartan. Saneringsomfattningen har utretts och redovisas på sidan 26.

*Områden för vilka sanering behöver genomföras har avgränsats ungefärligt på flygbilden. Det blå området är en deponi medan de röda områdena är områden där det finns en diffus förorening av tungmetaller som behöver saneras inom områden där markanvändningen föreslås bli känslig markanvändning.*

## Riksintressen

Planområdet förutsätter ianspråktagande av grönytor som ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism (4 kap 2§ MB) och riksintresse för kustzonen (4 kap 4§ MB). Riksintresseområdet sträcker sig från Örnahusen till Åhus. I området ska turismen och det rörliga friluftslivet särskilt beaktas. Riksintresset består bland annat av närheten till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö, såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längs havet i obrutna sträckor.

Förtätning inom staden är en nödvändighet för att kunna skapa ett hållbart samhälle med god service, skola och omsorg och goda kollektivtrafikförbindelser. I närheten av utbyggnadsområdet finns stor areal tätortsnära rekreationsområden. Mindre grönområden kommer att ingå i utbyggnadsområdet. Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka riksintressevärdena negativt förutsatt att allmänhetens rörlighet i området säkerställs med stråk och grönytor.

Vid avvägning mellan riksintresse för kustzon/riksintresse för turism och rörligt friluftsliv i förhållande till jordbruksmark väger riksintressena tyngre än jordbruket som ändamål. I enlighet med bestämmelserna i 4 kap Miljöbalken hindrar dock inte dessa riksintressen tätortsutbyggnad. Vid tätortsutbyggnad inom riksintresseområden ska åtgärder som förbättrar tillgängligheten för friluftslivet prioriteras i enlighet med riksintressena (3 kap Miljöbalken).

Riksintresse för kommunikation, Österlenbanan gränsar till planområdets norra gräns. Bostäder som föreslås ska enligt utredningar som genomförts inte utsättas för bullernivåer över de rekommenderade riktlinjerna. Detta medför att byggnationen inte bör påverka riksintresset negativt. Det ger i stället möjlighet för fler människor att bosätta sig inom kort avstånd till stationen och öka andelen resenärer för tågtrafiken.

## Natur

### *Biologisk mångfald, djurliv och växtliv*

Områdets brist på skötsel har möjliggjort en invasion av parkslide. Denna bekämpas för tillfället och bekämpningen gör att det endast kommer finnas begränsade naturvärden kvar inom det berörda området. Efter att planen har genomförts kommer det bli ett tillgängligt park- och naturområde som gränsar till naturreservatet Tjuvasten. Kommunens bedömning är att det kommer att vara positivt för den biologiska mångfalden, djur- och växtlivet.

## Kulturmiljö

### *Kulturmiljö, bebyggelse och fornlämningar*

Planområdet ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö enligt regionala kulturmiljöprogrammet Simrishamn – Simrislund som innehåller särskilt värdefulla kulturmiljöer, dessutom för kulturmiljöstråken Skånelinjen (Per Albin-linjen) samt Malmö-Simrishamn järnväg. Om ny bebyggelse utformas utan att anpassas till ortens struktur finns risk att ortens kulturmiljövärden skadas. Norr om järnvägen ligger Simrishamns stadskärna som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Föreslaget utbyggnadsområde kan påverka hur riksintresset och omkringliggande kulturmiljö uppfattas genom att stadsbilden förändras och det kan uppstå nya bebyggelsemiljöer som inte passar in i miljön. Ett gestaltningsprogram har tagits fram för att anpassa bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön. Detta har lett till planbestämmelser som styr utformning och utseende på den bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

### *Fornlämningar*

Under förutsättning att hällristningen (RAÄ nr: Simrishamn 30:1) bevaras finns inga kvarstående hinder mot detaljplaneläggning ur arkeologisk synpunkt.

## **Sociala konsekvenser**

### *Bostadsbehov/bostadsbebyggelse*

Planförslaget möjliggör för en ökad bostadsbebyggelse inom kommunen och befolkningsökning i enlighet med översiktsplanens och kommunens mål. Bostäderna skulle fylla ett behov av lägenheter som finns i Simrishamns kommun. Planen för området omfattar både lägenheter och vårdboende.

### *Rekreation*

Planen ska göra det möjligt att ta sig till och från stationen via området från verksamheter och bostadsområden i södra Simrishamn. Området bör utformas så att det inbjuder till promenader och annan rekreation, till exempel sittplatser, torg och andra mötesplatser. I och med att verksamhetsområdet omvandlas till en ny blandstads-stadsdel, tillgängliggörs området så att rörligheten inom Simrishamn blir bättre. Det idag relativt "stängda" verksamhetsområdet, öppnas därmed upp och blir tillgängligt för de oskyddade trafikanterna.

### *Tillgänglighet*

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till tillgänglighetsaspekter. Planförslaget innebär att det finns plats till trottoar och separat cykelbana längs med infartsvägen. Det finns även möjlighet att skapa tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till entréer och höjdskillnaderna i området bedöms inte påverka områdets möjlighet att utformas tillgänglighetsanpassat.

Det kommer bli lättare att nå stationen och de centrala delarna av Simrishamn ifrån bostadsområden och verksamheter söder om järnvägen.

### *Trygghet & säkerhet*

I och med att verksamhetsområdet får en ny användning ökar detta upplevd trygghet då det kommer finnas fönster ut mot gatorna och området används över dygnets alla timmar.

### *Jämställdhet*

I planarbetet kommer hänsyn tas till kommunens jämställdhetsplan. Kommunen arbetar utifrån diskrimineringsgrunderna enligt diskrimineringsombudsmannen (DO):

- Kön
- Könsidentitet eller könsuttryck
- Etnisk tillhörighet
- Religion eller annan trosuppfattning
- Funktionsnedsättning
- Sexuell läggning
- Ålder

De sociala konsekvenserna av de nämnda aspekterna resulterar i ett kunskapsunderlag som tar hänsyn till följande:

- Service i bostadens närhet
- Närhet till kollektivtrafik
- Prioritera de oskyddade trafikanterna – gående och cyklister
- Att det finns eller skapas mötesplatser där det kan uppstå ett socialt liv
- Miljöerna har kvaliteter som människor kan knyta an till
- Tillgänglighet – sittplatser, lutningar, kontrastmarkeringar mm
- Trygghet – fönster och dörrar ut mot offentliga platser, placering av staket och plank, belysning mm
- Stabilitet och flexibilitet – Skapa lösningar som kanske låser en viktig parameter, men medger flexibilitet i övriga
- Attraktivitet – skala, relationer, täthet, men även – synintryck, buller, lukt, smak och känsel

### *Barnperspektivet*

I detaljplanearbete tas hänsyn till barnperspektivet där man tittar särskilt på att bevara/skapa grönytor och tillgängliggör områden för barn. Det är även viktigt att man skapar trygga och säkra miljöer för barn så att de har möjlighet att röra sig inom området, både till fots och på cykel. Vidare har mark avsätts i planområdet för en framtida skola/förskola eftersom nuvarande förskolor och skolor är i det närmaste fullbelastade. Möjlighet till lekplats gavs i detaljplanen för etapp I, norr om den planerade förskolan.

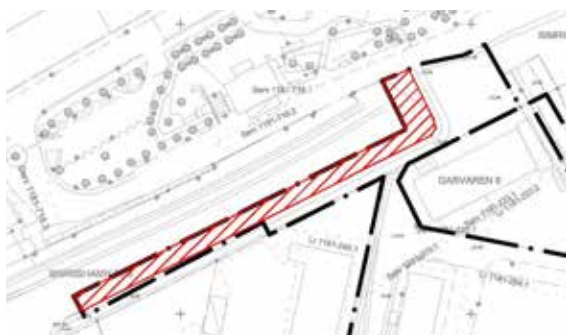
Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget innebär att allmänna ytor med gatumark och gång- och cykelväg och parkmark säkerställs, samt att yta planeras för skola/förskola.



## Konsekvenser för fastighetsägare

Kommunen har när detaljplanen vunnit laga kraft rätt att lösa in mark som har planlagts som allmän platsmark.

Simrishamns kommun, Simrishamns Näringslivsutveckling AB, Trafikverket och en privat näringsidkare är markägare inom planområdet. Inom planområdet kommer det ställas krav på utformningsbestämmelser vid uppförande av ny byggnation.



Ett avtal för köp av mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av Trafikverket ska upprättas i samarbete med Trafikverket.



Röd skraffering är mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av Trafikverket, där förhandlingar pågår om försäljning.

Marken inom fastigheten Garvaren 10 som berörs är markerad med röd skraffering på bilden till höger.



Ett avtal för köp av mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av den privata näringsidkaren ska upprättas i samarbete med näringsidkaren.

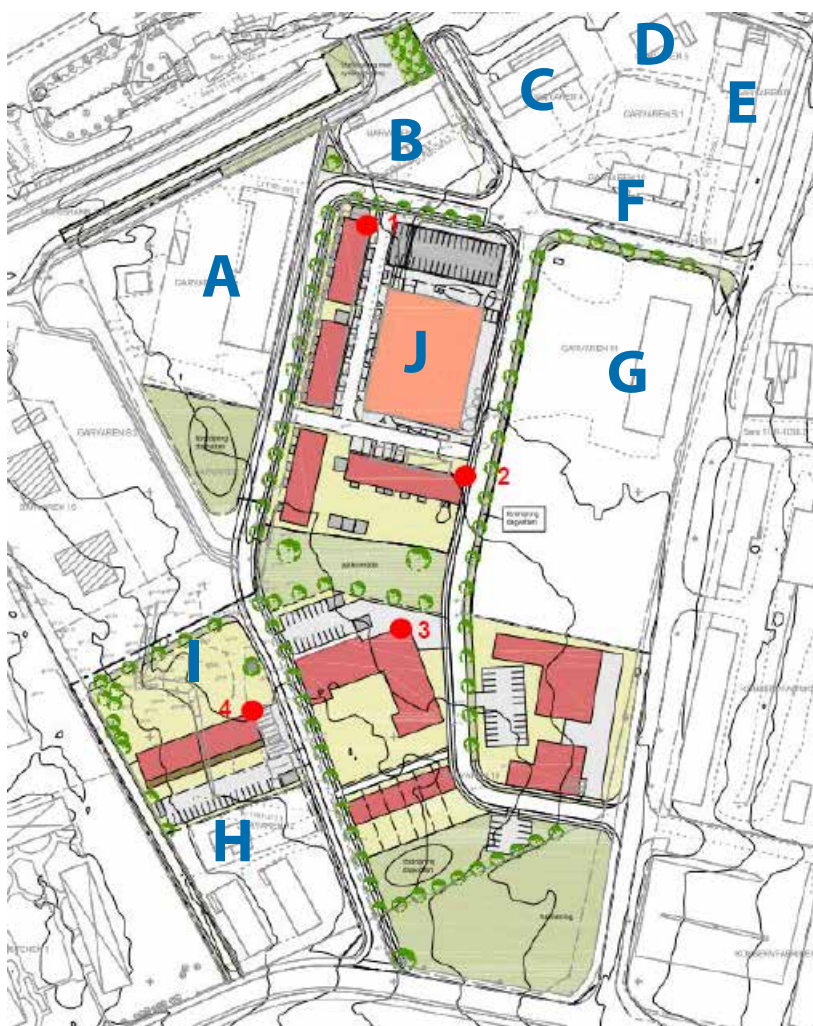
Ett avtal ska upprättas mellan Simrishamns näringslivsutveckling och kommunen om mark inom fastigheten Garvaren 13 som planläggs som allmän plats.

## Konsekvenser för boende

De boende inom fastigheterna Stenen 2 och 3, samt Garvaren 15 kommer att gränsa till en planerad förskola med bostäder ovanpå. Det kom inte in några synpunkter från de boende under programsamrådet, samrådet och den första granskningen. Under granskning 2 inkom synpunkter på befintlig parkering inom etapp I av Skansen utbyggnaden.

Mark inom fastigheten Garvaren 13 som planläggs som allmän plats har markerats med röd skraffering.

## Konsekvenser för verksamhetsutövare



Översikt från Tyréns Skansen Simrishamn - Bullerutredning inför nybyggnation, 2017-12-08 rev 2018-11-07 som visar beräkningspunkterna, kompletterad med placering av verksamheterna markerade med bokstäver.

Daglig verksamhet kommer att disponera resterade ytor om cirka 1000 m<sup>2</sup> för SIKÄ respektive Möbelförrådet. SIKÄ utför främst legouppdrag för Simfas och möbelförrådet tar hand om möbler och sätter dem i stånd för senare försäljning.

### Närområdet

Gladsax Flak AB (A) ligger på Garvaren 7. Verksamheten konstruerar tillbyggnader till lastbilar. Vid kontakt med företaget angavs att verksamheten har totalt cirka 25 gasflaskor med acetylen, syrgas och skyddsgas (för svetsning). Verksamheten förvarar också cirka 1000 liter hydraulolja i ett plåtskåp med uppsamling vid eventuellt spill. Verksamheten kommer att påverkas av exploateringen då den planeras att få bostadsbebyggelse på östra sidan. Sedan tidigare gränsar fastigheten till bostadsbebyggelse i väster. Fastighetsägaren har beviljats planbesked för bostadsändamål.

Anderssons måleri Keller & Glenn AB (C) ligger på Garvaren 4. Verksamheten består av en färgbutik, måleri och sprutlackering. Sprutlackeringen kommer snart att ske i ny byggnad i vilken filter för frånluft finns. I verksamhetens tre delar finns måleriprodukter i mängder som inte kräver tillstånd. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen och bedöms inte heller påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt.

Planförslagets genomförande kommer troligtvis att medföra gatukostnader för de befintliga markägarna i anslutning till planområdet.

### Upplag

Skanska Direkt som arrenderar marken, har ett upplag (I) på fastigheten Garvaren 3 som delvis har lagts ner i samband med avstyckningen av fastigheten och byggnation av höghusen inom etapp I. Upplaget ska flyttas och Skanska är informerade om planerna på byggnation inom området.

### Lyckebyhuset

Lyckebyhuset (J) Kommunen hyr hela den före detta industribyggnaden Lyckebyhuset för att skapa förutsättningar för utveckling av verksamheten som utgörs av kulturell och social verksamhet. Verksamhetens bedrivs av Kultur- och fritidsförvaltningen respektive socialförvaltningen.

Österlens museum kommer att disponera merparten av ytorna om cirka 3000 m<sup>2</sup> för magasin för sina föremål men också kontor för museipersonalen och därtill kopplad kulturverksamhet.

Anamma Foods AB (**B**) ligger på Garvaren 6. Verksamheten tillverkar livsmedel. Vid kontakt med verksamheten angavs att de kemikalier som finns endast är rengöringsmedel. I byggnaden finns också ett kylsystem med kylmedium. Kylmediumet är inte ammoniak vilket utretts på grund av den påverkan som ammoniak kan ha på omgivningen med avseende på akuta olycksrisker. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen men bedöms kunna påverka de nya bostäderna väster om Lyckebyhuset negativt genom bullerstörning. Genom att på plankartan ställa krav på att balkonger och uteplatser ska ha bullerskydd mot norr, kan bullerriktlinjerna uppnås. Anamma Foods har sagt upp sitt hyresavtal och är på väg bort från området. Detta beror på att de har vuxit ur sina lokaler. Det är i dagsläget inte klart vad lokalerna kommer att användas till framöver. De kylanläggningar som används av Anamma Foods kommer tills vidare att vara kvar och möjliga för en ny aktör att bruka.

J.A. Smide AB (**E**) ligger på Garvaren 9. Verksamheten utför smidesarbeten. Verksamheten har totalt cirka 20 liter acetylen och mindre förpackningar (0,5-1 liter) med olika oljor. Verksamheten sker mestadels inomhus med begränsad bullerspridning till omgivningen. Enligt uppgift från personal på J.A. Smide sker verksamheten mestadels dagtid men någon gång per år kan bullrande verksamhet och transporter ske utanför normal arbetstid. Denna verksamhet utomhus skärmas till stor del av andra byggnader vilket torde medföra att ljudnivån till planerade bostäder blir begränsad. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen och bedöms inte heller påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt.

Skillinge svets och mekaniska AB (**F**) ligger på Garvaren 10. Verksamheten utför arbeten inom smide, hydraulik och mekanik. Verksamheten hanterar en tub acetylen (cirka 50 liter). I övrigt hanteras inga brandfarliga ämnen eller andra kemikalier som kan påverka den akuta olycksrisken. Verksamheten bedöms inte påverkas negativt av den nya bostadsbebyggelsen. Ljud från verksamheten skärmas till stor del av befintliga byggnader, avståndet är också relativt stort till de planerade bostäderna vilket medför att ljudstörningar inte förväntas uppstå.

Klas Hansson Åkeri AB (**G**) ligger på Garvaren 11. På fastigheten bedrivs åkeri- och lagerverksamhet. Vid kontakt med företaget angavs att inga brandfarliga vätskor eller gas hanteras. Inga andra ämnen med potentiell påverkan på olycksrisken kunde identifieras vid samtalet med verksamheten. Det finns enligt räddningstjänsten inga tillstånd för brandfarlig gas eller brandfarlig vätska på fastigheten. Klas Hansson Åkeri har en uppställningsplats centralt inom utredningsområdet. Hämtning och lämning av släp/trailers sker även utanför normal arbetstid. För det nya bostadshuset som planeras närmast denna uppställningsplats (Bp 2) kan viss störning komma att ske. Vid hämtning och lämning av trailers kan maxnivåer på närmare 70 dBA förväntas vid fasad. Detta kan jämföras med riktvärdet för externt industribuller, här gäller maxnivån högst 55 dBA nattetid. Riktvärdet för trafikbuller är högst 70 dBA maxnivå. Uppställda trailers med kylaggregat kommer att ge upphov till buller, även nattetid. Bulleravskärmning kan ge viss förbättring av situationen men verkan på plan 2 blir liten eller ingen alls. God fasadisolering och genomgående planlösning med sovrum vända åt väster reducerar störningarna. För att begränsa bullerspridningen inom området bör all tung trafik styras så att in- och utfart från området sker mot Branteviksvägen på samma lokalgata som idag. Förbud mot tung trafik bör införas på gatorna vid den nya bebyggelsen.

Dansens hus (**D**) på fastigheten Garvaren 5 och den privatägda lagerlokalen (**H**) på Garvaren 12 bedöms inte påverkas negativt av exploateringen. Det bedrivs inte någon verksamhet som kan verka störande för boende inom fastigheterna.

## Generellt

För befintliga verksamheter kommer påverkan från planförslaget att medföra att ökad hänsyn måste visas kringboende vid arbete utanför normala arbetstider, samt att det kan försvåra möjligheterna att utveckla sin verksamhet i en riktning som skulle ha varit lättare i ett rent verksamhetsområde jämfört med ett blandat område. Planförslagets påverkan på trafiken till verksamheterna bedöms bli liten.

En positiv påverkan blir att området kommer att ha ögon som ser vad som händer under dygnets alla timmar men det kommer inte längre vara möjligt att hägna in verksamhetsområdet då det måste vara tillgängligt för de boende. Det finns inget som hindrar verksamhetsutövarna från att inhägna sin egen mark.

Om relevant information går ut regelbundet till boende och verksamhetsutövare i området minskar risken för konflikter.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## **Organisatoriska frågor**

### *Tidplan*

Planen avses ta upp för samråd under andra kvartalet 2018, för granskning under fjärde kvartalet 2018, en andra granskning fjärde kvartalet 2019 och för antagnade under andra kvartalet 2020, planen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS:2010:900).

### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

### *Markägoförhållande*

Simrishamns kommun är markägare till fastigheterna Simrishamn 2:77, 3:1, Garvaren 3 och Trafikverket är ägare till Simrishamn 2:58. Simrishamns Industriefastigheter AB äger fastigheten Garvaren 13 och Garvaren 11 ägs av Klas Hanssons Åkeri AB.

### *Ansvarsfördelning*

Simrishamns kommun ansvarar för iordningsställande av allmän platsmark. Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## **Tekniska frågor**

### *Bulleråtgärder*

Åtgärder som förebygger bullerstörningar från Garvaren 6 och Garvaren 11 för att sänka bullerstörning från riktvärden för industriområde till riktvärde för bostadsändamål ska bekostas av exploatör som har nytta av åtgärderna.

### *VA-nät*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom området finns delvis utbyggda vatten-, spillvatten och dagvattenledningar. Förprojektering har gjorts under planprocessen med grund i tidigare planförslag. Projektering utförs när detaljplanen är antagen



och beställning/VA-anmälan inkommit till VA-avdelningen. Ett befintligt ledningsstråk behöver flyttas för att planens intentioner ska kunna genomföras. Exploatör som förorsakar kostnader för flytt av detta ledningsstråk ska stå för samtliga kostnader för arbetet. Ledningsdragning planeras att ske inom allmän platsmark där inget annat anges.

### Dagvatten

Dagvatten bör tas om hand inom den egna fastigheten. Det dagvatten som inte kan infiltreras eller på annat sätt omhändertas inom fastigheten avleds till förbindelsepunkten för kommunalt dagvatten.

### *Övriga ledningar*

Exploatör som förorsakar kostnader för flytt av ledning med avtalsservitut eller ledningsrätt eller nyanläggning av ledning inom detaljplanen ska stå för samtliga kostnader för arbetet.

Inom planområdet finns ledningar för bredband, el, tele, vatten, spillvatten och dagvatten.

Trafikverket har ledningar på nuvarande järnvägsfastighet vilket gör att inga byggnader får placeras inom fastigheten. Detta villkoras och säkras lämpligtvis i ledningsrätt i samband med överlåtelse av marken.

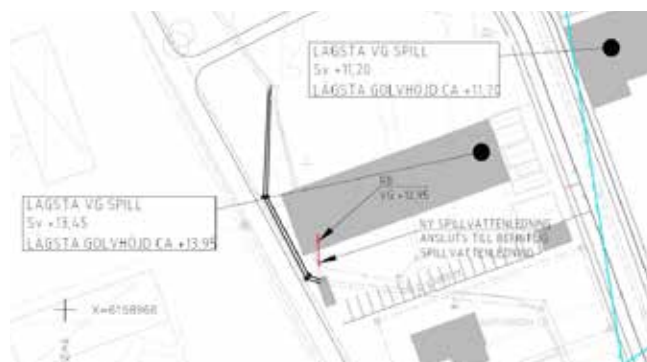
### *Befintliga ledningsrätter*

Befintliga ledningsrätter inom planområdet kommer att ligga inom allmän platsmark i den nya detaljplanen.

### *U-områden*

Inom planområdet möjliggörs att marken ska kunna vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar genom två u-områden

- inom mark som planläggs för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan, i östra delen av detaljplanen
- inom mark som planläggs för skola, förskola boende och vårdboende, i sydvästra delen av detaljplanen



*Föreslagen flytt av ledningsstråk som säkras med u-område.*

## **Radon**

Mätvärdena tyder på radonhalter inom låg- till normalriskintervallet. Baserat på resultat från markradonmätningen görs bedömningen att radonskyddat byggande är nödvändigt. Det rekommenderas därmed att golv och väggar inte ger uppenbara otätheter mot mark. Rör genomföringar i bottenplatta och källarytterväggar bör tätas. Andra rekommenderade åtgärder kan vara att undvika kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan.

## **Brandvatten**

Brandvatten bör finnas tillgängligt enligt VAV-norm P32 avseende avstånd till brandpost såväl som kapacitet. Tillfartsvägar bör utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats av tunga fordon. Möjlighet till detta finns i planförslaget.

## **Ekonomiska frågor**

### *Plankostnad*

Plankostnaden för upprättande av ny detaljplan bekostas till 85 % av kommunens bostadsbolag, Simrishamns bostäder AB. Plankostnaden för resterande 15% är inberäknad i priset vid försäljning av mark.

### *Mark*

Ett avtal för överlåtelse av mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av Trafikverket ska upprättas av kommunen i samarbete med Trafikverket. I avtalet ska Trafikverkets ledningar säkras genom exempelvis ledningsrätt. Ledningarna kommer att ligga inom allmän platsmark.

Ett avtal för överlåtelse av mark inom detaljplanen som i dagsläget ägs av Klas Hanssons Åkeri AB ska upprättas av kommunen i samarbete med Klas Hanssons Åkeri AB.

Ett avtal för överlåtelse av mark inom detaljplanen, som planläggs som allmän platsmark inom fastigheten Garvaren 13, ska upprättas mellan Simrishamns näringslivsutveckling och kommunen.

### *Lantmäteriförrättning*

Respektive fastighetsägare står för initiering av och kostnad för fastighetsbildning och eventuell nybildning av gemensamhetsanläggningar.

### *Exploateringskostnader*

Ägare/tomträttshavare till respektive fastighet svarar för exploateringskostnaderna för genomförande och iordningställande i enlighet med planförslaget.

### *Gemensamhetsanläggning*

Parkering, omkringliggande planteringar och eventuellt miljöhus för sophantering bör utformas som gemensamhetsanläggning för radhusen i söder. En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning. Där beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning kan ersättning behöva betalas till belastad fastighetsägare. Bildandet av en gemensamhetsanläggning medför också förrättningskostnader som fördelas efter vad som är skäligt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Ledningsrätt*

Ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt och ansvarar för att avtal tas fram med markägare och exploatör om flytt eller nyanläggande av ledning.

### *Gemensamhetsanläggning*

Parkeringsyta och sophantering på kvartersmark för radhusen i söder bör bli en gemensamhetsanläggning och marksamfällighet. Förvaltning av gemensamhetsanläggning kan ske antingen via delägarförvaltning eller också via föreningsförvaltning.

## MEDVERKANDE

Planhandlingar har tagits fram av planarkitekt Linda Larsson. Därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet: lantmätteriingenjör Mikael Ferngård, enhetschef mark- och exploatering Henrik Olsson, enhetschef plan- och exploatering Anna Eliasson, trafikingenjör Camilla Nilsson, planerings- och exploateringsingenjör Malin Alm, VA-chef Johan Persson, VA-ingenjör Annica Bråhäll, kommunekolog Bengt Bengtsson, kommunekolog Maria Adolfsson, parkingenjör Pia Petersson, planarkitekt Katarina Wahlman-Stridsman, landskapsarkitekt Anna Bartels och projektingenjör Anders Andersson, planarkitekt David Tufvesson.

### *SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN*

David Tufvesson

Planarkitekt



# Behovsbedömning

bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning

enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 o 4

Planens beteckning                      Detaljplan för Garvaren 13 m fl (Skansen II)

Planens syfte                                      Syftet med detaljplanen är att pröva att utveckla obebyggda delar av Skansen till blandstad och att planlägga mark för att tillgodose stadsdelens behov av gata, parkmark, parkering och dagvattenhantering, samt att skapa en gång- och cykelväg som knyter samman de södra delarna av Simrishamn med stationen.

Planområdet





Natura 2000

Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 1

Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3

Ja	Nej
	X
	X
	X

Om ett ja --> miljöbedömning

Bedömning enligt kriterierna i bilaga 2 o 4 MKB-förordningen. Inverkan--> ta med i planbeskrivning, Betydande -> = Avgränsning för miljöbedömning (MKB)

	Ingen eller liten	Inverkan	Betydande påverkan	Kommentarer
<b>Platsen (bef.)</b>				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan			X	Marken inom planområdet är planlagd som industri och används delvis fortfarande som industri. Övrig mark ligger obrukad i dagsläget då industrier inte längre väljer att etablera sig i ett så centralt läge som detta.
Radon		X		Mätvärdena tyder på radonhalter inom låg- till normalriskintervallet.
Geologi	X			Grundläggningsförhållandena kan överlagras anses som goda enligt den geotekniska utredningen.
Skredrisk	X			Enligt SGU kartdatabas för förutsättningar för skred i finkorning jordart, bedöms Skansenområdet inte ligga inom riskområde.
Översvämningsrisk		X		Planområdet ligger som lägst mellan 9 – 10 meter över havet. Det kan dock uppstå problem i området med dagvattenavledning då det finns berg i i dagen i den sydöstra delen av Skansenområdet.
Ljusförhållanden på plats			X	Den planerade bebyggelsen kommer att påverka skuggbild och ljusförhållanden på plats.
Lokalklimat			X	Lokalklimatet (kustklimat) påverkas inte av kommande bebyggelse. Däremot kan den föreslagna bebyggelsen påverka lokala vindförhållanden, temperaturer mm.
Markföroreningar			X	Ett flertal miljötekniska markundersökningar har gjorts och sammantaget visar dessa att det inom fastigheten Simrishamn 3:1 finns markföroreningar som behöver genomgå en efterbehandling för att sanera marken. Utbredningen bör därför utredas ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Buller från omgivningen			X	Bullerutredning visar att industribuller blir dimensionerande för vilket område som det går att bebygga för bostäder, medan det är vägtrafikbuller som dimensionerar vilken fasad som behövs för att klara riktvärdena inomhus. Tågtrafiken, med hänsyn till både buller och vibrationer, medför inga direkta restriktioner för området. Beroende på grundläggning bedöms det troligt att känseltröskeln överskrids vilket bör vara målsättningen för nybyggnation. I Tyréns AB bullerutredning för stationsområdet upprättad 2015-04-01, redovisas att det planerade bostadsområdet söder om järnvägen klarar riktvärden på avstånd motsvarande befintlig bebyggelse, ca 40 meter från spårmit. Med eventuellt bullerplank mot järnvägen skulle bostäderna kunnat byggas ytterligare närmare, beroende på omfattning och förhållande mellan bullerplankhöjd och antal våningar. Buller från ökade trafikmängder och nya trafikrörelser bör utredas i det fortsatta planarbetet.
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet			X	Verksamhetsområdet öster om planområdet, vid hamnen, medför vissa risker. Riskerna handlar om kylanläggningar med amoniakhantering och farligt gods som ska ner till verksamheter i hamnen och som därmed passerar programområdet söderut, längs med Ehrnbergsvägen.
Grönytor i tätort			X	Utbyggnadsområdet förutsätter ianspråktagande av grönytor som ligger inom riksintresse för rörlighet och turism och rikustzon. Allmänhetens rörlighet i området ska säkerställas med stråk och grönytor. Mindre fickparker och grönområden kommer att ingå i utbyggnadsområdet.
Tätortsnära rekreativområde		X		Se ovan. I övrigt finns ett angränsande naturreservat söder om planområdet. Genom att tillgängliggöra Skansenområdet kommer fler ha lättare att till fots eller cykel, ta sig till närliggande rekreativområde.
Nuvarande verksamhet riskerar att överträda miljökvalitetsnormer		X		Befintlig färgfabrik har tidigare haft utsläpp till spillvattenledningsnätet, vilket kan ses i ledningarna. Risker för detta försvinner i samband med att färgfabriken flyttar till mer ändamålsenliga lokaler i industriområde i annan stadsdel.

Riksintresse kulturmiljövård		X		Skansenområdet ligger söder om stationsområdet. Hela Simrishamns centrala delar, som börjar norr om stationsområdet, ingår i riksintresset för kulturmiljövård. Eftersom Skansen ligger i nära anslutning till detta riksintresse är det viktigt att ny bebyggelse tar hänsyn till de kulturmiljövärden som riksintresset innebär för Simrishamns tätort.
Regionalt intresse kulturmiljö	X			Programområdet ingår i två kulturmiljöstråk: Skånelinjen (Per Albin-linjen) och för Malmö-Simrishamns järnväg. Planprogrammets förslag bedöms inte påverka kulturmiljöstråken negativt.
Arkeologi		X		Det finns en registrerad hållristning i den sydöstra delen av planområdet, på fastigheten Garvaren 13, samt ett flertal fornlämningar i närmiljön. En arkeologisk utredning har genomförts och utgrävning och undersökning av misstänkt hållristning har genomförts och avskrivits. Ur arkeologisk synvinkel finns inga kvarstående hinder för en exploatering enligt samrådsförslaget.
Särdrag i naturen			X	Planområdets norra del är exploaterad med bebyggelse. I den södra delen finns ett grönområde med vegetation. Det finns berg i dagen och en hållristning i den sydöstra delen. Söder om Ehrnbergsvägen i anslutning till planområdet ligger ett naturreservat inom vilket det finns groddjur med artskydd. De är möjligt att dessa groddjur söker sig över vägen in i planområdet för födosökning och vintervila.
Strandskydd	X			Planområdet berörs inte av strandskydd.
Naturreservat			X	Planområdet angränsar i söder till ett naturreservat (betesmarken vid Tjuvasten, kommunalt naturreservat) inom vilket det finns groddjur med artskydd. De är möjligt att dessa groddjur söker sig över vägen in i planområdet för födosökning och vintervila.
Djurskyddsområde	X			Nej.
Växtskyddsområde	X			Nej.
Biotopskydd	X			Nej.
Miljöskyddsområde	X			Nej.
Vattenskyddsområde	X			Nej.
Naturminne	X			Nej.
Turismen och det rörliga friluftslivet		X		Planområdet ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet och turism.
Kustzon		X		Planområdet ingår i riksintresset för kustzonen.

Påverkan				
<i>Projektets omfattning</i>				
Är planen del av ett större projekt			X	Ja det är etapp II i ett stort projekt som påverkar omgivningen. Det kommer skapa nya rörelsemönster och aktivera området på ett sätt som det inte varit tidigare.
Miljöpåverkan av det överordnade projektet			X	Miljökvalitetsnormer för vatten/ dricks-, spill- och dagvattenhanteringen kommer att behöva utredas för helheten i det fortsatta planarbetet.
Dagvattenhantering			X	Avrinning av dagvatten kan bli problem i framtiden. Möjligheter till att skapa goda förutsättningar för dagvattenhantering kommer studeras vidare i ett fortsatt planarbete. Miljökvalitetsnormer för vatten kommer att behöva utredas i det fortsatta planarbetet.
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet			X	Planförslaget bedöms övergripande kunna innebära en ökning av tillkommande trafik vilket främst kommer att belasta Ehrnbergsvägen och Branteviksvägen. Nya trafikmönster kommer att studeras vidare i ett fortsatt planarbete.
Påverkan på stads-/landskapsbilden			X	Berörs inte av landskapsbildsskydd, däremot kommer stadsbilden att påverkas och påverkan bör utredas under planarbetet.
Utnyttjande av -mark			X	God utnyttjande av mark inom tätorten, dessutom kollektivtrafiknära. Utnyttjar befintlig exploaterad mark istället för att ta ny mark i anspråk. Grönytor kommer tas i anspråk men kompenseras genom att man skapar nya grönytor inom planområdet.
Utnyttjande av -Vatten	X			Finns inga inom planområdet.
Utnyttjande av -Övriga naturresurser	X			
Alstrande av - avfall		X		Ökad mängd avfall då det tillkommer nya bostadshushåll.
Alstrande av - föroreningar		X		Ökad trafik inom området kan ge ökade avgasföroreningar. Däremot ligger området nära kollektivtrafikförbindelser och parkeringsnormen för programområdet har sänkts något, för att uppmuntra till nyttjande av de goda kollektivtrafikläget.
Alstrande av - störningar			X	Ökad trafik kan ge högre bullernivåer inom Skansen. Lukt från omgivande verksamheter, bullernivåer, risker och föroreningar behöver utredas närmare i det fortsatta planarbetet.



<i>Risker</i>				
Hälsa			X	Riskutredningar som både omfattar verksamheter inom området och påverkan från närliggande områden (kemikalier från hamnen) samt riskpåverkan från farligt gods på järnväg och väg har gjorts för programområdet. De identifierade risker som bedöms kunna påverka riskbilden för Skansenområdet är transporter av farligt gods på närliggande vägar, transport av farligt gods på järnväg norr om området och förvaringen av gasol i närliggande industri. Bebyggelsefria skyddsavstånd ska tas i beaktande i framtagandet av planen för att därmed minska riskbilden.
Miljö			X	De föroreningar som ligger i marken kommer att behövas transporteras till en deponi.
<b>Planen</b>				
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	X			
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter				
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	X			Nej
Överensstämmelse med de nationella miljömålen	X			Ja, framförallt miljömål 15: God bebyggd miljö. Med förtätning av bebyggelse i kollektivtrafiknära läge främjas god hushållning av mark.

<b>Planens eventuella positiva inverkan på miljön, hälsa mm</b>	God hushållning av mark genom föreslagen ny bebyggelse i Simrishamns tätort i ett kollektivtrafiknära läge samt med en väl utbyggd service i planområdets närhet. Sanering av förorenad mark för att kunna bygga bostäder och förskola.

**Ställningstagande**

En miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas då planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivningen bör omfatta: påverkan på artskyddet, dagvattenhantering, påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten, utökad trafik och bullerproblematik, markföroreningar, lokalklimat med skugg- och ljusproblematik, riskhantering för transportvägar, samt befintliga verksamheter inom och omkring planområdet, påverkan på tätortsnära rekreationsområden, påverkan på riksintresse för kulturmiljövård, påverkan på intilliggande naturreservat, kommunens möjlighet att försörja området med VA, påverkan på stadsbilden, möjliga lösningar för avfallshantering, och luktproblematik från omkringliggande industrier.

---

Linda Larsson

Planarkitekt

Grace Gustavsson

Planarkitekt